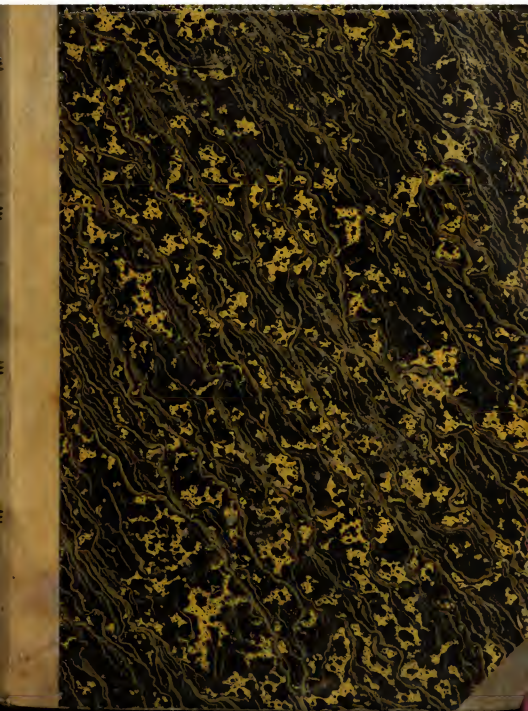




BIBL. NAZ.
Vitt. Emanuele III

Rac.
de Marinis

C

364

NAPOLI

~~1123~~

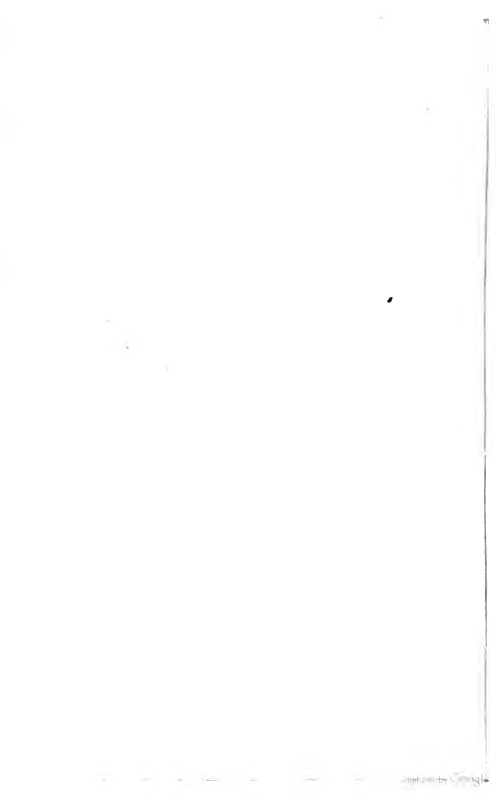
~~1123~~

2095



1,200 1/2 1840 19 2 54

TRAITE
DU
DOMAINE DE PROPRIÉTÉ.



TRAITÉ

DE

DOMAINE DE PROPRIÉTÉ

OU

DE LA DISTINCTION DES BIENS

CONSIDÉRÉS PRINCIPALEMENT PAR RAPPORT AU DOMAINE PRIVÉ.

Par Proudhon.

Édition augmentée en Belgique de la conférence de l'ouvrage avec les traités de

MM. Henrquez, Charvot, Duranton, Teulier, Malin, Rodière de Villagras, Demante, Pollex, Lebon, Dôvère, Fod. Tardier, Compagnon et Biquet,
Fourn et Langens. G. Lefebvre, Paris, éd., etc.

DE LA BIBLIOGRAPHIE ET DU COMMENTAIRE CONTENANT LES NOUVEAUX,
L'ANALYSE DES DÉBATS LÉGISLATIFS, LA LÉGISLATION ÉTRANGÈRE COMPARÉE, SUIVIE DE LA SYNTHÈSE
DE LA MATIÈRE, ET ANNOTÉE DE LA JURISPRUDENCE DES COURS DE FRANCE ET DE BELGIQUE.

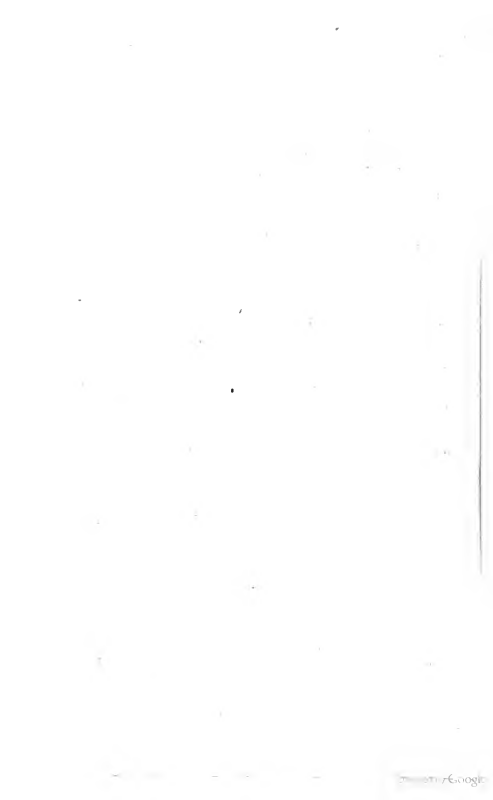


BRUXELLES.

MELINE, CANS ET COMPAGNIE.

LIBRAIRIE, IMPRIMERIE ET FONDRIE.

1842



AVERTISSEMENT

DE L'ÉDITEUR BELGE.

Plus d'un quart de siècle s'est écoulé depuis que les codes de l'empire français ont été la base de toute la législation moderne applicable en Belgique et dans les pays qui les ont adoptés. Quelques modifications y ont été apportées; mais ces modifications, peu nombreuses d'ailleurs, n'ont pas une bien grande importance; si quelque jour on songe à réviser ces lois, on peut prédire que ce travail ne produira que quelques changements de détail, et laissera subsister intacte la plus grande partie de cette œuvre, depuis longtemps espérée et enfin accomplie, de l'uniformité de la loi par la codification. Les explications données par la doctrine des auteurs, les enseignements puisés dans la jurisprudence des arrêts, ne perdront jamais de leur utilité, quand ils se rattacheront à ces lois, invoquées encore pendant plusieurs siècles.

Supposer que les codes nouveaux seraient empreints d'une concision non exclusive de leur clarté, et qu'il suffirait de la loi seule pour la bien connaître, c'était le rêve d'un grand homme de guerre; mais ce rêve accusait son inexpérience en jurisprudence.

Si les commentaires devaient *gêner*, selon Napoléon le Grand, l'œuvre à laquelle il voulait attacher son nom, c'était là cependant un événement inévitable, et dont le besoin même était immédiatement senti; aussi les commentaires, peu nombreux dans le principe, n'ont-ils pas tardé à se produire en grand nombre.

Pour enseigner les éléments de la science, pour apporter aux plaideurs le fruit de son expérience, pour décider sans témérité, et la conscience en repos, les contestations qui s'agissent dans l'arène judiciaire, on veut consulter les opinions de tous; et quand chaque partie de nos codes a été éclairée par les œuvres de dix commentateurs au moins, il est difficile de tout acquiescer, car il y a là une grande dépense à faire; il est difficile de tout consulter, car il y a là une grande perte de temps à subir.

Le moment est donc venu de marquer un point d'arrêt dans la science du droit moderne, et de grouper autour de l'opinion d'un *seul* les opinions de *tous*. Par le contact de ces opinions rapprochées le cercle des idées va s'étendre, des objections qu'on croyait insolubles vont être résolues, des doutes permanents seront dissipés, une lumière nouvelle, produite avec éclat. C'est là le travail que nous avons l'ambition de commencer et l'espoir d'achever sous le titre de *Commentaire des commentaires*, et de *Traité des traités*.

Pour mieux nous faire comprendre, nous mettons en pratique notre système par la publication d'un *Traité sur le domaine privé*. C'est le dernier ouvrage du savant Proudhon que nous avons choisi sur la matière de la *distinction des biens* en droit français.

Nous comparons son travail avec tous les auteurs qui ont traité la même matière. S'il y a assentiment de la part d'un autre auteur, nous l'indiquons en *note*; si les raisons de décider sont autres que celles données par notre auteur *type*, nous les rapportons, toujours en *note*; s'il y a dissentiment, cette opinion contraire est *textuellement* reproduite; un auteur traite-t-il une question inaperçue par Proudhon, nous la posons dans le sommaire en caractère *italique*, ce qui démontre déjà qu'il ne s'agit pas là d'un point envisagé par l'auteur original, et c'est toujours en *note* et à son ordre de *numéro*, que la question discutée est rapportée par nous. Ainsi dans un cadre unique est représenté l'état de la doctrine et de la jurisprudence sur chacune des parties du droit, sans que le texte de l'auteur *type* soit jamais altéré; la réunion de toutes ces monographies une fois achevée, on aura élevé à la science le monument le plus vaste et le plus complet, une véritable *encyclopédie de droit moderne*.

C'est donc dans une vue d'ensemble que nous entamons cette publication, avec le désir d'éviter les redites et les doubles emplois. Chaque monographie forme par elle seule un tout séparé. Plus de crainte dès lors de voir l'entreprise inachevée, puisque chaque monographie forme par elle seule un livre complet, dans lequel sont venus se fondre, par fraction, les commentateurs généraux, tels que Toullier et Duranton.

On comprend qu'une aussi rude entreprise ne peut être le résultat de l'analyse d'un seul homme; mais une direction unique présidera au travail.

Les auteurs qui ont écrit sur l'ensemble ou sur une seule partie du droit ont suivi la forme du *traité*, du *commentaire* ou du *répertoire*; chacun de ces systèmes présente ses avantages et ses inconvénients: ce n'est pas ici le lieu de les discuter: au lieu de faire un choix, nous avons conçu l'idée, beaucoup plus utile, de présenter le travail de l'auteur *type*, sous chacune de ces trois formes.

Proudhon avait suivi la marche du *traité*; nous avons réimprimé son livre sans altération: le *Traité du domaine privé* est ici le *livre original*.

Sous le titre de *commentaire*, nous avons rappelé sous chacun des articles du code, objet du traité de Proudhon, les travaux préparatoires de cette disposition législative, ses sources, sa comparaison avec le droit étranger, et enfin l'indication de toutes les questions que l'article soulève: c'est là une addition importante aux éditions de Proudhon qui ont paru jusqu'à aujourd'hui, et qui assure déjà à la nôtre un grand avantage sur elles. Dans cette partie de notre travail est venu se fondre, dans un ordre plus méthodique, le grand ouvrage du baron Locré et celui de Fenet sur les travaux préparatoires du code civil;

tous ceux qui ont dû y recourir regrettaient la pénible nécessité de compulser ces ouvrages à plusieurs endroits pour y chercher un éclaircissement; notre commentaire a rendu cette recherche facile et instructive à la fois. Une table alphabétique, revue avec soin et enrichie des indications de nos nombreuses annotations, présente toute l'utilité du répertoire.

Et cependant ce n'est pas à cela que se bornent les améliorations introduites par ce mode de publication.

Chaque des subdivisions du livre original a été précédée de *sommaires analytiques* qui résument avec laconisme les matières traitées dans ces subdivisions. C'est encore ici un travail qui ne se trouve dans aucune autre édition.

La réunion de tous les sommaires contenus dans l'ou-

vrage permet d'en lire en quelques minutes tout le résumé, c'est un nouveau moyen de contrôle dans les recherches à y faire, c'est un auxiliaire précieux pour celui qui veut étudier cette partie du droit commentée dans le livre.

Trois tableaux synoptiques, extraits de l'ouvrage de M. de Brossart font saisir, à leur seule inspection, la distinction des biens, leur nature, l'étendue de la propriété; leurs rapports avec ceux qui les possèdent. C'est encore là une incontestable amélioration.

Enfin la Bibliographie de la science sur les matières, objet du livre de Proudhon, viendra indiquer plus d'une mine féconde à fouiller par de laborieux, mais trop rares monographes.

FORMAT.

Le format que nous avons adopté présente une économie de trente pour cent sur tous les formats in-8° usités jusqu'à ce jour. L'abondance des notes nous forçait d'ailleurs à en faire choix. Nous pourrions ainsi souvent réunir en un

seul volume ce qui eût exigé deux volumes d'un format plus petit; les frais de reliure sont ainsi réduits de près de moitié, et notre collection exigera moins d'espace pour la contenir.

INDICATION DES OUVRAGES QUI ONT SERVI A CE TRAVAIL COMPARATIF.

MONOGRAPHIES. — 1° *Traité de législation et de jurisprudence*, par HANREQUIS. In-8°, 2 t. prix 7 fr. 50
2° *Traité de la propriété mobilière*, par GRAYOT. In-8°, 2 volumes. 12 fr.

3° *Traité de la chasse*, par PETIT. In-8°, 2 vol. 10 fr.

OUVRAGES OUVREUX. — Toullier. — Duranton. — Delaurie. — Frédéric Taulier. — Pandectes Françaises. — Malletville. — Merlin. — Dalloz. — Rolland de Villargues. — Zacharie. — Demante. — Boileux. — Duport-Laxélette. — Favard de Langlade. — O. Leclercq, etc., etc., et les arrêstés jusqu'en 1840 inclusivement, auxquels il

ne faut plus recourir pour la matière expliquée dans la monographie de Proudhon enrichie de nos annotations, et qui indique les décisions judiciaires rendues sur le domaine privé.

Quand on se rappelle que l'édition française coûtait à elle seule vingt-quatre francs; quand on ajoute à cette valeur le prix des ouvrages que l'on peut se dispenser d'acquies, on n'a plus de doute sur le mérite de cette combinaison nouvelle sous le point de vue du temps et de l'économie.



AVIS AU LECTEUR.

Je m'acquitte d'une dette envers le public, en lui rendant compte du retard qu'il y a eu dans la publication d'un ouvrage que mon père lui a légué. Ce retard ne provient point de l'état d'imperfection où sa mort aurait laissé son manuscrit. Il faut en accuser uniquement des malheurs et des affaires de famille, les occupations de mon ministère dans un tribunal fort chargé, la composition d'une table des matières assez étendue, enfin la difficulté de corriger à Besançon les épreuves d'un ouvrage qui s'imprime à Dijon.

Mon père avait coutume de mettre la dernière main à ses compositions avant d'en livrer le premier cahier à l'imprimeur. Les cinq volumes du *Domaine public* ont été imprimés en une seule année; et si les huit volumes du *Traité de l'usufruit* ont mis près de trois ans à paraître, c'est parce que la publication du code forestier qui était attendu, a retardé l'impression des derniers volumes concernant les usages dans les forêts.

Le *Traité du domaine privé* ne fut pas autrement composé. Le tome I^{er} et le tome II^e, jusqu'à la 26^e feuille inclusivement, ont été imprimés sous les yeux de mon père; le reste de l'impression a reçu tous mes soins, et sa dernière œuvre a été religieusement respectée.

Le manuscrit, dont la dernière moitié est en entier de sa main, est déposé à la Bibliothèque publique de la ville de Dijon.

J'ai cru être agréable au public, en plaçant en tête de cet ouvrage, l'histoire de la vie et des écrits de son auteur, qui se trouve consignée dans les discours par lesquels l'Académie de Besançon et l'ordre des avocats de Dijon ont honoré sa mémoire.

Besançon, 10 mai 1839.

C. PROUDHON,

Juge d'instruction au tribunal civil

AVANT-PROPOS

DE L'ÉDITION FRANÇAISE.

En réfléchissant sur les notions qu'on doit avoir touchant la distinction des biens, la nature, l'origine et l'importance du droit de propriété; en méditant sur les principes de la morale, du bon ordre et de l'intérêt politique qui s'y rattachent; en portant nos vues encore plus loin sur la manière dont le droit de propriété peut être modifié d'après les exigences de l'intérêt social; sur la manière dont il s'acquiert et se transmet de l'un à l'autre; sur les règles auxquelles cette transmission est subordonnée d'après les diverses

qualités des personnes: en portant successivement notre attention sur des objets aussi multipliés que disparates dont nous avons à nous occuper, nous avons cru que, pour rendre notre travail aussi méthodique que possible, le mieux était de diviser cet ouvrage en diverses parties, dont chacune n'embrassera qu'un genre particulier des matières à traiter; tandis que les spécialités formeront les objets des divers chapitres dans lesquels tout l'ouvrage sera sous-divisé.

Voilà toute notre préface.

ÉLOGE DE M. PROUDHON ⁽¹⁾.

Jean-Baptiste-Victor Proudhon, officier de la Légion d'honneur, doyen de la faculté de droit de Dijon, membre correspondant de l'Institut royal de France, de l'Académie des sciences, arts et belles-lettres de Dijon et de celle de Besançon, naquit le 1^{er} février 1758, à Chaux, paroisse de Nods, canton de Vercei, arrondissement de Baume-les-Dames, département du Doubs.

Loin d'abaïsser le mérite de notre célèbre compatriote, je crois le relever en rappelant ici qu'il devait le jour à des parents peu favorisés de la fortune.

Trois ans qu'il resta chez un maître de latin au village de Bretonvilliers suffirent pour lui rendre familiers les auteurs classiques dont l'explication présente le plus de difficultés, et le mettre à même d'entrer en logique à Besançon. Ses deux années de philosophie furent bien employées : il pénétra même fort avant dans les sciences mathématiques, ce qui devint pour lui une première ressource et diminua les sacrifices de sa famille ; car, dans les années consacrées à ses études, il employa le temps dont il pouvait disposer à répéter les mathématiques aux officiers de la garnison.

Sa mère le destinant à l'état ecclésiastique, il suivit, pendant plusieurs années, les leçons de théologie et entra même au séminaire ; mais ce n'était point sa vocation : alors il se voua à l'étude du droit, suivit les cours de l'université, où professaient alors les Seguin, les Belon, les Courvoisier, et obtint les premiers prix aux concours. Les lois romaines étaient déjà, comme elles le furent dans la suite, le plus cher objet de son application. Il y puisa ces principes lumineux, ces grandes maximes qui renferment presque toutes les décisions ou qui conduisent, qui préparent à l'étude des autres lois et en facilitent l'usage. Le droit romain, qui s'est répandu chez tant de nations différentes, régnait alors notre province, et s'il n'y régnait plus par l'autorité, il commandait encore par la raison. Le jeune Proudhon se fait admirer et de ses maîtres et de ses condisciples ; il surpassa les plus ingénieurs par son esprit, les plus laborieux par son

travail ; monuments ecclésiastiques, institutions civiles, rien n'échappe à son investigation. Aussi se faisait-il gloire de montrer les nombreux cahiers qu'il avait écrits dans sa jeunesse sur les conciles et les Institutes de Justinien, disant que ses études théologiques n'avaient pas peu contribué à son avancement dans la science du droit. En effet, messieurs, la théorie des devoirs est inséparable de la théorie des droits ; il existe une étroite liaison entre les lois éternelles et les lois humaines ; celles-ci ne peuvent être justes sans dériver des autres. Plusieurs de nos papes furent les premiers jurisconsultes de leur époque, et il est vrai de dire que le droit canonique humanisa le droit civil, adoucit la barbarie des anciennes institutions, et jeta les fondements de plusieurs de nos lois actuelles.

Proudhon fut licencié en droit le 11 mars 1783, et le 7 août 1789 il obtint le bonnet de docteur.

Notre jurisconsulte n'était qu'au commencement de sa carrière, lorsque nos anciennes institutions vinrent à s'écrouler, pour faire place à un ordre nouveau. A l'exemple de tant d'hommes de bien, il se livra aux espérances que faisait naître ce mouvement social. Personne mieux que lui n'était fait pour y prendre place, pour y tenir un honorable rang ; et, lors de la formation des départements, le 14 mai 1790, il fut d'abord appelé, par le suffrage de ses concitoyens, au conseil général du Doubs.

Bercé de l'illusion que tout devait marcher sous le niveau de l'égalité, le législateur d'alors crut devoir répartir dans les chefs-lieux de districts des tribunaux amovibles ; la nomination des membres en était confiée au peuple ; et ces tribunaux inférieurs devaient être juges d'appel les uns des autres. Édifice trop frêle pour survivre aux vicissitudes des révolutions, et qu'une main puissante ne tarda pas à démolir !

Cependant la première nomination des juges fut faite avec discernement. La réputation de jurisconsulte distingué dont jouissait déjà notre compatriote, ne pouvait manquer d'exciter les regards des électeurs. Élu dans quatre districts, Lure, Ornans, Baume-les-Dames et Pontarlier, il opta pour ce dernier siège.

Forcé d'abandonner des fonctions qu'il avait remplies d'une manière honorable, Proudhon revint dans son pays natal, où il fut élu juge de paix le 23 novembre 1793. Et jamais, on peut le dire, cette justice paternelle ne fut administrée avec autant d'aptitude.

(1) Cet éloge a été prononcé à l'Académie des sciences, arts et belles-lettres de Besançon, à la séance publique du 28 janv. 1839, par M. Caron père. Nous y avons fait quelques coupures.

Un arrêté du représentant du peuple Bernard de Saintes, du 3 octobre 1793, prononça sa destitution. Les lois révolutionnaires rangelent le fonctionnaire destitué dans la classe des suspects; la suspicion entraînait la détention, et de la prison à la mort il n'y avait qu'un pas. Proudhon tenta de conjurer ce danger; il était généralement honoré et respecté dans le canton et dans les lieux circonvoisins : des réclamations s'élevèrent de toutes parts, et il fut réintégré dans ses fonctions de juge de paix.

Pénétré, comme tant d'autres bons esprits, de l'opinion que, si le serment judiciaire offre peu de garantie, c'est à l'absence de toute idée religieuse dans la formule que l'on peut en attribuer la cause, il ne craignait pas d'y suppléer; et voici un fait qu'il se plaisait à raconter. Appelé comme juge de paix pour apposer des sceaux, il fut instruit et ne tarda pas à être convaincu d'une spoliation commise par l'un des héritiers : celui-ci était prêt à jurer qu'il n'avait rien distrait, lorsque Proudhon, tirant de sa poche la Nouvelle de Justinien qu'il présentait comme un Évangile, prononça la formule de cette ancienne loi; et, à l'aspect de ces imprécations formidables : « Je jure par le Dieu tout-puissant, le Père, le Fils, le Saint-Esprit, » par la glorieuse Vierge Marie, par les quatre Évangélistes, etc., et si je ne garde pas mon serment, » qu'au jugement terrible de Dieu je suis traité comme le traître Judas, comme le meurtrier Caligula, » le spoliateur pétrifié fit une révélation complète.

Proudhon ne devait pas rester dans l'obscurité où l'avait placé la tempête révolutionnaire. Il était encore juge de paix lorsque, après le 9 thermidor, le représentant du peuple Saladin l'appela au directoire du département. Mais, aux élections de 1793, il fut nommé membre du tribunal civil, dont il présidait la seconde section, la première étant présidée par Lescot, autre jurisconsulte éminent, qui depuis fut appelé à la présidence de la cour d'appel de Besançon.

L'instruction publique était la carrière que devait illustrer celui dont nous honorons la mémoire. Ce fut en 1796 que cette carrière s'ouvrit devant lui : on arrêta le 12 décembre de cette année le nomma professeur de législation à l'école centrale du département du Doubs.

La plupart des professeurs de législation se bornaient à expliquer quelques maximes du droit public; et ce droit, qu'était-il alors? Proudhon crut devoir se livrer à une instruction plus utile, celle des lois pratiques. La législation de cette province était compliquée : outre le droit romain, elle se composait de la coutume locale, d'anciennes ordonnances auxquelles il n'avait pas été dérogé, et des lois déjà si nombreuses de la révolution. Telle fut la tâche qu'entreprit le professeur de notre département. À ses leçons accoururent un grand nombre d'élèves, et ce fut à leur demande qu'il publia le premier de ses ouvrages, sous le titre de *Cours de législation et de jurisprudence française*; ouvrage qui révélait déjà un jurisconsulte du premier ordre. Depuis 1802 jusqu'à 1806, il continua

d'enseigner avec la plus grande exactitude et le plus noble désintéressement, ne recevant ni honoraires de l'administration, ni rétribution des étudiants.

Un décret, donné à Monib le 17 janvier 1806, appela notre compatriote à remplir la première chaire de droit civil à l'école de droit de Dijon; par un autre décret du 4 avril suivant, il fut ébahi pour directeur ou doyen; et, si la faculté dijonnaise a acquis quelque célébrité, c'est à ce chef qu'elle en a été principalement redevable; nos voisins en conviennent.

Voué à l'instruction publique depuis 1796, Proudhon a poursuivi pendant quarante-deux ans cette honorable et laborieuse carrière. Par arrêté du 21 novembre 1813, son cours avait été suspendu à la suite d'une dénonciation. Rétabli dans ses fonctions de professeur par un arrêté du 14 septembre 1816, et dans celles de doyen par un autre rendu quelque temps après, il retrouva l'affluence de ses élèves; l'éclat de son enseignement ne fit qu'augmenter.

C'est ici, messieurs, que je dois donner un aperçu des ouvrages de cet illustre professeur. On ne saurait trop admirer l'immensité de ses travaux. Indépendamment des soins de son école, de nombreux mémoires judiciaires, des consultations qui lui étaient demandées de tous les points de la France, les livres qu'il a publiés seraient seuls capables d'absorber le temps d'un homme laborieux.

Il commença par donner en 1809 un Cours de droit civil. Cet ouvrage, concernant le droit des personnes, fut accueilli comme un excellent commentaire du premier livre du code, et fait regretter que ce grand maître n'ait pas continué à nous transmettre, sur les deux autres livres, la série de ses utiles et profondes méditations.

Il crut devoir s'attacher spécialement à l'une des parties les plus difficiles. Quoique d'une pratique habituelle, les *droits d'usufruit, d'usage, d'habitation et de superficie*, n'avaient pas encore été traités d'une manière satisfaisante. C'est sur ce sujet qu'il publia en 1827 un ouvrage volumineux, lequel embrasse toutes les lois, tous les principes qui se rattachent à la matière. Il n'est pas jusqu'au régime des communes qui n'y soit parfaitement établi; ce grand ouvrage est considéré par tous les jurisconsultes comme un des plus beaux monuments de la science du droit.

Il a été suivi d'un autre traité sur le *domaine public*, qui nécessitait autant et même plus de recherches que le premier. Tracer le caractère du domaine public, la distinction entre les objets qui le composent, et les immeubles productifs qui forment le domaine de propriété de l'État et des communes; la ligne séparative du pouvoir administratif et du pouvoir judiciaire; les règles concernant les établissements et les édifices publics, les routes royales et départementales, les chemins vicinaux et les voies agaires, l'usage des eaux, depuis la mer et les grands fleuves, jusqu'à l'humble ruisseau, tel est l'objet de ce traité, qui nous montre un auteur aussi versé dans la pratique administrative que dans la science judiciaire.

Courbé sous le faix des ans, l'auteur conservait encore cette vigueur de jugement que la nature lui avait départie. On lui a souvent entendu dire qu'il voulait mourir *sur la brèche*; et ce dessein a été accompli. Ayant fait marcher en même temps ses recherches sur le *domaine public* et la composition d'un autre travail sur le *domaine de propriété*, il venait de mettre la dernière main à ce nouveau traité et s'occupait à en corriger les feuilles au moment où il a succumbé.

La critique pourrait peut-être reprocher à Proudhon comme écrivain quelques longueurs dans la rédaction, quelques négligences dans le style. On lui a fait aussi le reproche d'un trop grand asservissement au droit romain. Mais il n'en est pas d'un livre de droit, comme d'un ouvrage de littérature. C'est la discussion, surtout, que recherche le lecteur d'un livre de droit, aimant à comparer lui-même les moyens employés pour et contre la solution donnée à une question. Est-il sous ce rapport un ouvrage qui présente plus de lumières, plus de démonstrations que ceux de notre jurisconsulte? Et s'il se livre à des développements un peu étendus sur les principes du droit romain, c'est un défaut qui a bien son utilité, dans un siècle où des connoissances superficielles ne remplacent que trop souvent les doctrines profondes.

Sérieux autant qu'aimable dans le gouvernement de sa famille, il ne cessait d'inspirer à ses enfants l'amour du travail et les sentimens de la véritable vertu. Personne ne l'a surpassé dans l'art d'instruire la jeunesse; nul aussi ne sut s'attirer à un plus haut degré l'affection des élèves.

Comparable à Pothier pour la science, on peut dire qu'il l'égalait surtout sous le rapport de cette droiture,

de cette simplicité, qui se ressentait de l'innocence des premiers âges.

Le caractère de notre compatriote était aussi plein de courage. Le courage, messieurs, ne se montre pas seulement sur les champs de bataille; le courage civil n'est pas moins digne d'éloges que le courage militaire...; et je dois vous citer un dernier fait dont les habitants de cette ville ont été témoins.

Sous le gouvernement directorial, qui, sans avoir l'énergie de la Convention, avait hérité de ses fureurs, les prêtres déportés, qu'une loi avait assimilés aux émigrés sous le rapport de la confiscation, étaient livrés à une commission militaire et fusillés impitoyablement. Déjà plusieurs de ces exécutions sanglantes avaient eu lieu, lorsque s'éleva une voix courageuse. L'honorable professeur n'hésita point de faire imprimer et répandre un écrit, qu'il adressa même au gouvernement, et dans lequel il démontrait, par la force de la raison, l'illégalité de ces jugemens sanguinaires. Cet acte de courage faillit lui coûter sa place; cependant il produisit l'effet que l'auteur en avait espéré; les exécutions cessèrent, et chacun finit par rendre hommage à notre jurisconsulte.

Qu'il me soit permis de terminer par une réflexion qui m'a paru devoir être le corollaire de mon discours.

Quelle que soit l'inégalité que la fortune et la naissance ont mise entre les hommes, les grands et les petits sont assujettis aux nécessités de la nature; la mort détruit tout, renverse tout; elle égale toutes les conditions. Mais tel est le privilège de la science, qu'elle recule en quelque sorte les limites du tombeau. Les œuvres qu'un auteur laisse pour héritage, consolent de sa perte et perpétuent sa mémoire.

BIBLIOGRAPHIE ⁽¹⁾.

§ I.	<i>De rerum divisione</i>	VII
§ II.	<i>Varantia bona.</i>	VIII
§ III.	<i>Bona.</i>	VIII
§ IV.	<i>De jure rerum.</i>	VIII
§ V.	<i>Mobiles res et immobiles.</i>	IX
§ VI.	<i>Res corporales.</i>	IX
§ VII.	<i>Res fungibiles.</i>	IX
§ VIII.	<i>Dominium.</i>	IX
§ IX.	<i>Arbores.</i>	X

§ X.	<i>Edificatio.</i>	X
§ XI.	<i>Accessio.</i>	X
§ XII.	<i>Specificatio; commixtio.</i>	X
§ XIII.	<i>Inventio.</i>	X
§ XIV.	<i>Fructus.</i>	XI
§ XV.	<i>Divisio fructuum.</i>	XII
§ XVI.	<i>Deterioratio et melioratio.</i>	XIII
§ XVII.	<i>Impensæ et expensæ.</i>	XIII
§ XVIII.	<i>Venatio et jus venandi.</i>	XIII

§ I. — DE RERUM DIVISIONE.

8. ALBINI diss. de rebus nullius. *Basil.* 1653. 4.
 10. BALCHIN diss. continens theses de rerum divisione et adquirendo rerum dominio. *Prague* 1719. 4.
 24222 DE BOKERS, diss. de rerum. divisione, eorumque adquirendorum modis. *Ultras.* 1694.
 20. GED. BARJEN, diss. de rerum. divisione *Francof.* ad Vind. 1760.
 120. ENGELBRECHT, de rerum divisione et acquir. eorum dom. *Helmet.* 1660.
 BELF. HIL. BURNIUS, de rerum divisione et acquir. eorum dom. *Gissæ.* 1609-1016.
 20. KETTEL, de rerum divis., ponem. etc. *Giss.* 1646.
 F. KOPPEL, diss. de rerum. div. 1609.
 20. REIN. CAR. STEYR. Exercit. ad tit. Inst. de rerum div. etc. *Götting.* 1763. 4°.
 REIN. DE KRENSOVAN, de rebus extra patrimonium positis. *Ultras.*
 2420000 diss. de rerum divisione. *Tubing.* 1609, in-4°.
 REIN. REIN, de rerum divisione. *Rostock.* 1598.
 CHRIST. RESOLVENS, de jure et divisione rerum. *Tub.* 1633, in-4°. Etiam in ejusd. opere politico. *Argent.* 1641, in-4°.
 20. ANO. SLEWELLEN, diss. de rerum divisione et acq. rer. dominii. *Jen.*
 REIN. SOCHER diss. de rerum qualitate et differentia; inserta est ejusd. collect. diss. juris.
 CYL. VAN DER SOOCH, diss. de secunda rerum divisione. *Ultras.* 1725, 4.
 JOACH. CLUTAN, quæstiones juris., ex lib. II, tit. I, Inst. *Argent.* 1617, 4.
 REIN. COLETTINI diss. de rerum divisione. *Stetini.* 1641, 4.

208. CLIVOT, ad § 1 qui 2 non domino de rerum divisione. *Traf.*
 JAC. CHABERI diss. de rerum divisione et adquirendo ipsarum dominio. *Jen.* 1603, 4.
 AND. JAC. VAYON OCHER, diss. de prima rerum divisione. *Ultras.* 1796, in-4°.
 F. ZARGATEN, diss. ad Inst. V, ex II, I et II. Inst. de rerum divisione et adquirendo ipsarum dominio. *Gryph.* 1597.
 AD. EICKENHUISS diss. de rerum divisione et eorum adquirendo dominio. *Helmet.* 1602.
 BATH. ENTILINI diss. de rerum divisione et adquirendo eorum dominio. *Tubing.* 1591, 4.
 REINER. AB EYSEN, diss. de rerum divisione et adquirendo eorum dominio. *Helmet.* 1663, 4, et in ejus apothecis.
 VAL. EDEL. FORSTENI diss. de divisione rerum et eorum adquirendo dominio. *Helmet.* 1603, 4.
 NIC. FABILIANI, theses de rerum divisione et adquirendo eorum dominio. *Graetli Styria.* 1599, 4.
 GERN. GABRIEL diss. de rerum dominio fore gentium adquirendo. *Lugd. Batav.* 1732.
 GEDARO GERALICH, de rerum divisione. *Lugd. Bat.* 1716.
 PETER GILBERTI comm. in tit. Inst. de rerum divisione. *Frif.* 1609, in-4°.
 20. GORNES positiones politice in tit. Inst. et Dig. de rerum divisione et adquirendo rerum dominio. *Gostar.* 1616, in-4°.
 TH. GRAMMATICI lectiones in tit. Inst. de rerum divisione. *Venet.* 1576, in-8°.
 20. JUL. HARNI diss. de regali principis circa bona adspota, occasione *elner General-Steuer-Renovatur.* *Mog.* 1748, 4.
 20. HALBRITZEL diss. de rerum divisione et eorum adquirendo dominio. *Tubing.* 1589.

(1) Nous n'avons compris dans ce relevé bibliographique que les monographies sur les matières civiles dont s'est occupé Proudhon. Les ouvrages publiés en France sur la chose se rapportent surtout à ce droit envisagé dans ses rapports avec les lois répressives; c'est à l'occasion des lois pénales qu'il conviendrait d'en présenter

le tableau. Nous donnerons ailleurs, pour éviter des redites inutiles, l'indication des traités et commentaires généraux sur le droit civil, dans lesquels la doctrine a tenu pasé en revue la matière examinée par Proudhon.

JO. HANFREDT, de rerum divisione atque ipsarum dominio. *Tubing.* 1817, in-8o.

FRID. LE MEILLE, disp. de rebus nullius. *Lugd. Bat.* 1807, 4.

CAR. KRELL, de rerum divisione et acquirendo illarum dominium. *Marb.* 1835.

JO. KNOCK, assertiones ex § 30, sqq. de rerum divisione. *Gron.* 1090.

JO. KORNHAY, diss. de divisione rerum, earumque acquirendo dominio. *Marp.* 1853.

CAR. LINDBAL, de rerum divisione. *Giezz.* 1819.

CAR. A. LIPPE, diss. de rerum divisione et acquirendo, etc. *Rostoch.* 1814.

HANC NANTUS, de rerum divisione. *Tubing.* 1869, in-8o.

GASP. NANTUS, de rerum divisione et acquisitione. *Aug.* *Findel.* 1845.

REN. JO. FRID. BARNELII diss. selecta capita de rerum divisione et acquirendo eorum dominium. *Rostoch.* 1725, in-1o.

JO. VASER. MAYERS, de prima rerum divisione. *Ultrap.* 1724.

LEON. MEYER, de rerum divisione. *Hafn.* 1810, in-4o.

OSCAR. MEYER, de diversis rerum mobilitatem et immobilitatem jure. *Erford.* 1731.

ERAST. MONTICELUS, comm. in tit. Instit. de rerum divis.

Patau. 1370, in-1o.

Idem, in tit. Instit. de rerum divisione, rebus corporalibus et acinibus. *Patau.* 1560, in-4o.

GEORG. OSERCHT disp. de rerum divisione. Estat in ejus disp. *jurid.*

JO. ORTENSUS, diss. de divisione rerum et acquire. eorum dominium. *Rostoch.* 1691.

JO. PASSAVIT disp. de rerum divisione et acquirendo eorum dominium. 1814, 4.

JO. A. PONT, commel. ad tit. Instit. de rerum divisione. *Tubing.* 1802, in-8o.

FRID. ES. PUFFENBERG, de iudiciis feudalibus in divisione fraterna possessori non solum pretio relicto, au possessoris deinde heredes alioquin ab agnatis pretium recte petant; in ejus obs. *Jur. univ.* P. III, n° 135.

Idem, au in iustitiam iudiciis feudalibus materiam ratio habenda sit in fundo feudalitatis; l. c. p. IV, n° 171.

Idem, de iudiciis feudalibus; l. c. p. I, n° 181.

Idem, de eo quod iudicatum in iustitiam habetur; l. c. p. IV, n° 203.

FRANC. JOH. ANT. RAKOWICZ, disp. exhibens commensur. in lib. II Instit. tit. I, de rerum divis. et acquir. eorum dominium. *Linc.* 1717, 4.

OSCAR. RENNENHANS diss. de rerum divisione. Inserta ejusd. *jurisp. Rom. Germ.* P. II, n° 1, 2, 3, 4.

GOTTFR. ROETTER disp. de rerum divisione et acquirendo dominium. *Viteb.* 1816, 4.

EL. ARISWALAT, thesauri legalia de rerum divisione. *Lips.* 1390, in-4o.

JO. FRID. BRETT diss. de rebus sic iustitibus. Estat in disp. ejusd. *Franciae.* vol. II, n° 36.

GOTTFR. RICHTER diss. de rerum divisione et modis eorum dominium acquirendi. *Cygnar.* 1679, in-4o.

BERN. SCROTAVES, de rerum divisione. *Lugd. Bat.*

CH. SCHREIBER, disp. de divisione rerum communium. *Lips.* 1666.

FRID. GOTTFR. SCHLEGEL, diss. de re erga pecuniam data. *Duisb.* 1755, 4.

FRID. GOTTFR. STRUTH diss. de eo quod iustitiam est circa abusus rerum corporalium licitam atque illicitam. *Kil.* 1759, 4.

JO. OTTO TAROE, de rerum divisione et acquirendo eorum

dominio. *Argent.* 1835, in-4o. Estat quoque in ejus operibus.

RAY. TENTELII progr. de libertate de rebus suis disponendi. *Erford.* 1730, 4.

ROBERT. GREGOR. VAN VETROFF, diss. ad l. 9 § 5, D. de divis. rer. et qual. l. 10, § 8, D. de pen. et l. 956, D. de V. 8, *Lugd. Bat.* 1735, 4, et in CAR. OELRICHS, thes. dissert. *Jurid. Belg.*, vol. 3, t. III, p. 191.

FRID. WARETTA disp. ad § 39 Instit. de rerum divisione. *Ling.* 1733.

REND. A. WYVELINGHOVEN, de prima rerum divisione. *Lugd. Bat.*

REND. WERNERS, de divisione ac qualitate rerum et eorum dominio esse jure gentium acquirendo. *Helms.* 1879, in-4o.

CAR. WILHELMUS, diss. rer. divis. *Ibid.* 1769.

§ II. — VACANTIA BONA.

GEORG. HENRI AYCHER diss. de jure occupandi bona vacantia. *Gott.* 1740 in-4o.

REND. COCCEN diss. de bonis vacantibus. *Frif.* 1883, in-4o, in ejus exercit. eorum. t. I, n° 47.

JO. ANS. MEROLDI diss. de bonis vacantibus. *Alt.* 1719, in-4o.

JOH. STEPH. PUTTER, laquei est intentio facit, persequendi bona vacantia, etc. *aj. R.F.* II, n° 37.

JO. GEORG. SIMONIS disp. de bonis vacantibus. *Jenar.* 1876, in-4o. Collata est in ejusdem premis. acad., t. II, pag. 792 et 816.

CAR. WILHELMUS progr. de vacantibus in dec. II Elector. *Juris elect.*, n° 7.

§ III. — BONA.

REND. COCCEN diss. de distinctione bonorum. *Frif.* 1768, in-8o. in ejus exercit. eorum., t. II, n° 42.

ERNEST. GRUGELUS, de rebus extra bona et in bonis. *Alt.* 1666, in-4o.

§ IV. — DE JURE BACON.

CAR. ABSOLDES, de jure rerum familiarum, collegiorum. *Argent.* 1625, in-4o.

OSCAR. COCA, disp. de jure rerum.

EN. CAGEL, de rebus extra bona.

CASP. HENR. HOHN diss. de jure singulari circa res et bona. *Viteb.* 1699.

REND. ANS. RUSTENI disp. de jure rerum.

GUIL. LEYBENS disp. de proprietate rerum. *Viteb.* 1665.

JER. TIERCK, LINCII disp. de observationibus quendam circa jura rerum. *Argent.* 1722.

REND. CAR. LINCII diss. de jure rerum. *Jen.* 1676.

LEOP. LUDOLF. SCHREIBER tractatus de jure rerum. *Lips.* 1690, in-4o.

CAR. THOMASII, de rerum differentia iulitui juris germanici privati. *Haf.* 1721.

NICOL. VALLA, de rebus et controversiis.

ALO. LEBNER, de publicis rebus. *Helms.* 1714, et ap. XXV med. ad Pand.

THEOPH. CERN. ZUCKER, an sub nomine rer. mobil. et movetium etiam actiones comprehensum sint. (EJ. *Resp.* n° 109.)

REND. BROCKEN, vortuladen sunt res mobiles. (EJ. *Obs.* n° 997.)

CERN. ZUCKER, Pr. ex J. N. et G. Immoibilium possessionem solum non item dominium tribui nisi magistratos iuventura accedat. (EJ. *Diss.* et Pr. fasc. 3, n° 55.)

BAR. BENTHEIM, diss. inaug. de provm. juris hoc. mobilia non habent sequelam, indeque oriunda rom. et holland. juris diversa. *Amstel.* 1799.

§ V. — MOBILES RES ET IMMOBILES.

MEYER. DE DORRHEIM, diss. de negata mobilibus sequela. *Gron.* 1716.

ACK. FRYEIN, diss. de bonis immobilibus in manum unum non transferendis. *Arg.* 1676.

JO. GOTTL. HARTMANN, diss. de usu distinctionis rerum, in mobilibus et immobilibus. *Tub.* 1716, 4.

KONST. FRID. KLEIN, was unter dem Worte Mobilien zu verstehen sey? (El. Rsprr. I, 235.)

Idem. Was unter dem Worte Mobilien zu verstehen sey, wenn es in Afr. von u. f. Personen, d. B. Gel. nied. gebr. wird. (El. Rsprr. I, n° 99.)

DIET. SEBA. KENNEDY, diss. de facultate alienandi. et acquirendi bona immobilia.

SEBAST. SCHULZ, diss. de natura, affectionibus et differentiis bonorum mobilibus et immobilibus. *Rint.* in-4°.

JO. BAPT. SILBERSCHNIG, diss. H. de occupatione rerum immobilium. *Argent.* 1757.

SEBAST. VAN VLAEDRAECHE, de rebus mobilibus et immobilibus. *Frankg.* 1686.

PAUL VOLT, de mobilitate et immobilitate natura. *Ultrap.* 1685, in-8°. 1699, in-4°.

SEB. WOLF, de dominio rerum immobilium. *Ultrap.*

CAR. FRANC. JOH. BOCHER, diss. inaug. de privilegiis in immob. juxta jus hoc. 519.

ADAM. VILLAGUT, de bonis immobilibus cujuscunque universalitatis de collegii secularis. Etati cum ejusd. tract. de rebus ecclesiarum alienatis recuperandis. *Bonon.* 1667, in-4°.

ADAM. LEYBEN, diss. de rebus mobilibus et immobilibus. *Helmsl.* 1714, in ejusmodi. ad Pand. spec. CXXVI constituit.

JOHAN. KEITH. LINCK, de rebus mobilibus. *Argent.* 1723.

LOD. GENTH. RASTINI, diss. in rebus mobilibus pretiosis eruditori sub hanc venditis ad adjudicationis debitori jus revocandi competat. *Annab.* 1681, in-4°.

LOD. GOTTL. BOCHER, de jure de gemina rerum immobilium et mobilitate indole. *Gless.* 1750.

Idem. de mobilitate et arboribus radicatis jure germanico non inter res immobilis et mobiles referendis, ad illustrandum juris breidenbacensis parocumiam : *Was die Fackel verzeht, ist Fahrmiss.* ib. c. o. rec. 1759, 4.

Idem. de vera ac genuina etc. et ejusd. Medit. de mobilitate et arboribus radicatis etc. sub titulo : Commentatio de vera ac genuina rerum mobilitate et immobilitate indole secundum diversa juris romani et germanici principia. *Gless.* 1760, 4, iterum prodit.

MULLERUS, ad Leymer. op. pign. bon. f. c. 855.

Idem. in nomina semper f. c. 617.

Id., molendinis naville ad res immob. pertinet. t. I, obs. 118.

ADAM. SEBAST. diss. de rebus mobilibus hostilibus. *Vitrob.*

JO. THEODOR. OBERLIN, diss. de rebus mobilibus et immobilibus. *Argent.* 1676, 4.

JOH. CHR. GUTHNER, was eigenit. bey den vermachteten unter dem alig. Tittel von Mobilien zu verfi, sey. G. rechtl. Bemerkh. II, n° 4.

SEBAST. KENNEDY, diss. de rebus immobilibus itemque incorporalibus, inserta ejusd. jurispr. rom. germ. memb. II, n° 2.

OSW. A. REEDER, diss. de differentia bonorum mobilitate et immobilitate. *Brem.* 1715.

HAN. SIDVIN, de acquisitione et alienatione rerum immobilium. *Upsal.* 1682.

HATTE. SCHULTZ, Tr. von unbeurtheilten Guthern. *Hamb.* 1769, in-4°.

CHR. SCARSTEN, diss. de rebus mobilibus in perpetuum usum prodiu destinatis. *Lips.* 1699.

§ VI. — RES CORPORALES.

DEB. SEEVER, diss. de notionis jurisprad. civilis ad L. 11. tit. II. de rebus corporalibus. *Bonn.* 1765.

LOD. SCARSTEN, tract. de juribus incorporalibus, emphiteusi, molendinis, modiculis, servitutibus, aere, peste, jure navigandi, piscandi, etc. *Prf.* 1696, in-4°.

FRID. GOTTL. STADTUS tr. de eo quod iustum est circa abusu rerum corporalium licitum et illicitum. *Kilon.* 1759, in-4°.

§ VII. — RES FUNGIBILES.

JO. ALTHUIS tract. de rebus fungibilibus. *Cassat.* 1611, in-4°.

SEBAST. KENNEDY, diss. de rebus fungibilibus. *Argent.* 1751.

ADAM. FRID. SCHOTT, pr. de rebus quibus functionem recipiunt. *Lips.* 1767, in-4°, et in ejus opus., n° 6.

JOH. V. LOEKE, d. Begr. V. res fungib. in ej. et v. *Neot. Magaz.* IV, n° 10.

§ VIII. — DOMINII.

JO. ZANTZ, centuria positionum de jure domini ejusque acquisitione naturalis. *Helmsl.* 1693, 4.

SEBAST. KENNEDY, diss. de dominio ejusque speciebus ; statat in ejusd. collect. disp. jurid.

SEBAST. KENNEDY, diss. de dominio, *Helmsl.* 1684, 4.

CHRIST. LEO. CARLUS, progr. exhibens quendam de dominio. *Vitrob.* 1738, 4.

Des lois civiles relativement à la propriété des biens. On-trage traduit de l'Italien par M. s. d. c. Augmenté de quelques remarques par M. de FERRAS. *Lverdon.* 1768, 8.

ADAM. ANGELUS, diss. de impensis a b. et m. fidei possessore factis. *Ultrap.* 1732, 4.

SUSTIA. FLACH, diss. de impensis in rem alienam factis, et quatenus possessor eas consequi possit. *Arg.* 1636.

JO. ANDR. FREHMANN, diss. *Tubing.* 1666, 4, etat in ejus collect. diapp. P. H., n° 2.

GOTTFR. MICH. ECKENBACH, progr. de dominio rerum apud Germanos locutus. *Erlang.* 1744, 4.

CORNEL. HUF, diss. de acquirendo rerum dominio jure gentium. *Lugd. Bat.* 1765.

JOH. INGLEBERT, diss. de modis quibus dominium emittitur. *Ultrap.* 1756.

FRID. MEYER, diss. de dominio. *Dilling.* 1666, 6.

GE. DAT. LOCARESI, diss. de dominio. *Argent.* 1697, 4.

HATTE. HAIROFFER, diss. de rerum dominio et iustis possessionibus. *Ingol.* 1599, 4.

JOH. KENNEDY theses de dominio. *Arg.* 1667, in-4°.

BAPT. MULLER, diss. de dominio quodcumque ex jure gentium acquirendi modis. *Gless.* 1657, 4.

OSW. SIDVIN, diss. de dominio et possessione. *Argent.* 1636, 4.

SIC. PRACONAZI, diss. de rerum dominio. *Vitrob.* 1721, 4.

JO. INGRAM, de FEIGLERT, diss. de rerum dominio, acquirendo possessione ejusque effectibus de re iudicata et ejusdem exceptione. *Lovanii.* 1699, f.

SEBAST. KENNEDY, diss. ad tit. D. de acquirendo, etc. Etat in ejus opus. p. 446.

SEBAST. KENNEDY, diss. de effectibus domini ejusque emittendi modis. Inserta ejusd. jurispr. rom. germ. memb. II, n° 75.

CHR. FRID. RICHTER, de acquirendo rerum dominio ex jure gentium. *Jen.* 1652, in-4°. Etat in ejusd. veltationibus, n° 38.

- MATH. VALER. SCHROETTERINGER, diss. de domini reviviscencia. *Gloss.* 1711, 1.
- KERN. SCULTESI disp. de dominio. *Rintel.* 1662, 4.
- JO. PHIL. SALVOUTI progr. de dominio et imperio. *Jen.* 1711, 4.
- JO. CREPS. APITEN, progr. de dominio et ejus translatione. *Erford.* 1755, 8.
- JO. SCHULTESI diss. de domini persecutione. *Jen.* 1678, 4. Estat in praxi ejus fori germ. ex. XVI.
- BRASH. ENGERPAYER, diss. de modis adquirendi rerum dom. *Jen.* 1614, 4.
- VALENT. VETTERUS disp. de dominio. *Jen.* 1672, 4.
- ELZ. CUL. WITGENSTEINI diss. de jure in re speciali, quod domoilem declarat. *Argent.* 1666, 4.

§ IX. — ARBORES.

- JO. KERN. PRIESE, diss. de jure arborum. *Jen.* 1673, in-4o.
- AD. ERNSTI COMM. de arboribus, potissimum terminabilibus. *Dresd.* 1745.
- LUD. GOTTF. ROGEL, diss. de edificiis et arboribus radicalis. *V. Edificia.*
- FRID. ES. PUFFENBERG, de jure judicii lignarii et sylve consortium in arboribus vi turbibus dejectas; in ejus obs. *Jur. univ. P. IV.* n° 228.
- JUL. CES. REGINELLI IR. etiam sub tit. vom *Baumenrechte*, CUES V. A. BARTHANNI. *Francof.*

§ X. — AEDIFICATIO.

- BREKE. VAN AREREN, diss. de jure iustificandi. *Traf. ad Rhen.* 1707.
- NIC. TALLETTI, la costituzione dell' imperadore Zenone. L. 12. C. de edificiis privati. Con commentis legali architectonicis. *Neapol.* 1753, 8.
- JO. ELR. L. A. DE CRANES, si quis alteri in fundo suo sedes extruere permittit, ea sub conditione, ut locarium hoc sumus impendendos et refundendos impendat, periculum eius in ipsum non transfert, in ejus obs. *Jur. univ. T. III.* n° 351.
- Idem*, si reflectioedium etiam inhabitante inquilino fieri potest, tunc ipse ante tempus conventum jure non expellitur. *Ibid.*, l. IV, n° 1240.
- Idem*, privilegia ciuitatis *duas Baumchen* inappealabiles *seyn sollen*, ad eas causas non extendenda, que principuiter metum et laum seu jura privatorum concernunt; in ejus obs. *Jur. univ. P. I.* n° 292.
- Idem*, si bona fides in solo alieno edificantis dubia, dispositionis § 56, l. de rer. div., minime locus, sed arbitrium iudicis interponendum est, ubi partes ratione prelii materie et mercedis fabricorum transigere velint. *Ibid.*, l. II, P. I., n° 501.
- Idem*, an hodie mala fide i. e. scius in solo alieno edificanti prelium materie et mercedis fabricorum debeantur. *I. e.*, l. IV, n° 1029.
- ALEX. REIER, die Baurechte, eine juristische Abhandlung. *Freiburg.* 1777, 8.
- MARCO DORETTI, de edificiis ad § 29, l. de R. D. 1720, 4.
- OPR. CORR. FALDERICH diss. de arca, modis exustis obligata. *Lips.* 1725.
- JO. HEN. FESCHII diss. de edificatione ex aliena materia in suo solo et vice versa. *Basil.* 1719, 4.
- JOH. REINH. RICHARDS, zusammengetragene Baurechte; von Baumachtigen, etc. *Braunschweig.* 1781, 8.
- LUD. GOTTF. ROGEL, COMM. VERSUS UT. hic est: COMM. qua edificia et arbores radicaliter mobilibus venduntur ad illustrandum parocum: *Was die Fachtel verkauft, ist Fachtel.*
- FRY. HELLERI diss. rec. *Ibid.* 1796.
- JO. BAS. HUBERT, progr. de quop, quatenus edificia fundo

fundalia vasallo imposita aedificia esse censentur? *Glarz* 1753.

§ XI. — ACCESSION.

- LIBERT. VAN AXEL, disp. de accessione. *Traf. ad Rhen.* 1711, 4.
- PIOR. RECKER, diss. de accessione naturali. *Ultras.* 1653.
- KERN. ROCHER disp. de acquirendo rerum dominio, per accessionem discretam. *Tub.* 1599, 4.
- HAUT. BOON, diss. de jure accessionis. *Ultras.* 1750.
- ARR. DE CLERCQ, disp. de jure accessionis. *Lugd. Bat.* 1709, 4.
- KERN. FETTHANSI diss. et in opp., l. VII, n° 16.
- ERIC. CRAFF, diss. de accessione continua naturali. *Marp.* 1688.
- JO. BARFFRECHTI diss. de captivitate, inventione, natura animalium, alienatione, artu iussu, specificatione et confusione. *Tub.* 1665, 4.
- AUG. LETIER, de accessionibus rei vendit. in medii. ejus ad Pand. spec. 209.
- CE. KERN. LIECHER diss. de jure quo quis utitur in suo. *Alt.* 1720.
- GE. FRID. DE PEGNYS, diss. de duris, fructibus, annuis redditibus, accessionibus et mora, methodo mathematica conscripta. *Erff.* 1752, 4.
- AUG. TANDER POLA, diss. de accessione naturali. *Lugd. Bat.* 1659.
- CUL. RAPPAUD, diss. de accessione naturali. *Traf. ad Rhen.* 1741.
- FRID. GOTTFR. SCHLEUTENAL, diss. de remediis joris hii concessis ad indemnitate consequendam, quia per accessionem industriale dominium rei suae amittit. *Duisb.* 1770.
- JO. STRATHEI diss. *Jenar.* 1651, 4, provide TRASH. ENGERPAYER. Rerum in PATRICII, diss. legal. academi., p. 62-63. Hinc sequentia.
- THOMASII diss. in ejus collect. diss. n° 61.
- LUD. A. TOELOT, diss. inaug. de accessione naturali. *Lugd. Bat.* 1767.
- FRID. DE WITTE, diss. de jure accessionum. *Ultras.* 1776.
- CARL. SAL. SACCHARIS, techliche Bemerkungen ub. die durch Ueberschwemmung, ab. n. forigenessenen Sachen. *Wittenb.* 1799.

§ XII. — SPECIFICATIO. COMMISIO.

- KERN. ALEX. RAVIER DU CONTE, dissert. de specificatione. *Basil.* 1747, in-4o.
- DAN. PHIL. ROBERTAL, de specificatione. *Hat.* 1725.
- PAUL. FRID. HAEGERLII, ist diss. geg. z. cidl. Specification zu fuhrende probatio majoria substantia, cin Beweis oder Gegenbeweis. Ejus Material. st. n° 5.
- JAC. JEVUS, de specificatione. *Lugd. Bat.* 1600.
- LEONH. LUD. BENCKENI disp. de specificatione ex principiis juris naturae stricti sic dicti non cognatis. *Viteb.* 1756, 4.
- CAR. PHIL. WALKER (d. R. Joh. Wolff. textor.), diss. de jorata specificatione loco inventarii exhibit. *Jen.* 1790.
- OTTO VAN RENVYCK, diss. de specificatione. *Lugd. Bat.* 1700.
- AUG. LETIER, de commisso. Estat in ejus medii. ad Pand. spec. 449.

§ XIII. — INVENTIO.

- JAC. ROCH, de inventione rerum case amissarum. *Lips.* 1685, in-4o, 1795.
- JO. KERN. FILTZ, de modo adquirendi per inventionem. *Arg.* 1721.
- JO. PHIL. REIS, diss. de inventione. *Arg.* 1755, in-4o.

JO. DEEL. CRUTA, diss. de fructibus a bonae fidei possessore perceptis. *Harderole*. 1739, 4.

JAC. OLSEN, de fructibus et eorum acquisitione. *Lips*. 1635.

OLV. GEORG. STEUBER, *die nach der Kriegsbewertung empfangenen Früchte gehören dem obliegenden Theile nebst dem ihm zuerkannten Gute*; in ejus rechl. Bedenk. P. V, n° 55.

FRID. GOTTL. STRUCH, diss. de fructibus pendentibus. *Jen*. 1706, ibid. 1739, in-4°.

JO. STEUBER, diss. de fructibus. *Helmsl*. 1614.

JO. WOLFF. TEXTORIS, diss. de fructibus restituendis. *Alb*. 1667, in-4°. Etiam in collect. dissp. ejus, vol. 1, n° 21.

CHR. AUG. TITTEL, diss. de fructibus ab usufructuario ante promissionem cautelarum adquirendis. *Jen*. 1762, 4.

ALBR. TULL, de fructuum perceptione ex re aliena. *Lugd. Bat*.

JO. THOMAS, diss. de fructibus. *Jen*. 1650.

JO. CONC. SIG. TUPPIS, diss. de distinctione inter fructus certos et incertos lo pacto antichrestico jure romanorum fundata, ad intellectum L. 11 et 17, C. de usuris. *Helmsl*. 1755, in-4°.

AD. POND. TROSCHELD, diss. selecta capita doctrinae de jure possessionis circa fructuum perceptionem. *Chilten*. 1775.

AD. UGAR. TURIAS, progr. de fructuum restitutione. *Erford*. 1771, 4.

DAN. VIACENTIS, diss. de fructuum perceptione. *Lugd. Bat*. 1690, 4.

HUGO WIEDERSHOFF, diss. de fructibus et eorum acquisitione. *Kilon*. 1670.

JO. HALTHE. WERNER, diss. de fructibus in trebellianicam impotandis. *Viteb*. 1710.

OLA. WIRICEL, de fructibus. *Alb*. 1602.

CAR. FRID. WITTELI, tr. de jure fructuum a bonae fidei possessore perceptorum. *Jen*. 1721, 4.

§ XV.—DE JURE FRUCTUUM.

JOH. CLA. FREYH. VON CRAMER, *von Theilung der Einkünfte des Herbjahres nach Erlöschung eines Stammes*; in ejus. *Nebenst*. p. LXXVI, p. 99.

JO. LOS. RICHTER, comment. de duplici fructu percipiendi ratione, quomodo bonae fidei possessores jura permittunt. *Lips*. 1741.

FRID. RIETICH, de bonae et male fidei quatenus spectatur in perceptione fructuum sub praesidio Richteri. *Jenae*. 1681.

JO. GEORG. SCHAEFER, diss. de fructibus fundi bonae fidei possessore acquirendis. *Argent*. 1622.

WILH. SCHARF, thesaurus fructuum et interest. *Hamb*. 1696, in-8°.

AND. SCHNEFFER, de fructibus et impensis. *Basil*. 1605.

H. W. SCHLEGEL, diss. de discrim. inter posses. b. et m. f. ejusque effectus civili, sec. J. R. *Copenh*. 1796.

RIEDEL, FRID. SCHNEIDER, progr. de restitutione fructuum. *Erf*. 1779.

CORN. SCHOTT, diss. rem fructusque consumptis a bonae fidei possessore non restitui debere. *Tub*. 1759, 4.

Et in ejus diss. *Jur. nat*. t. I, n° 10.

HENR. SCHLICHTER, tract. de fructibus. *Lips*. 1611, in-4°.

HENR. SCHREIER, de fructibus in omnibus actionibus tam personalibus quam realibus una cum re restituendis et praestandis. *Helmsl*. 1633.

HENR. SCHÜTZ, de fructibus. *Rost*. 1643. JO. STEUBER, proliquoque. 1668.

FRY. SCHWAB, diss. de b. f. poss. fructus consumptis si inde locupletior factus restituenda. *Bamb*. 1775.

H. A. SINDEN, diss. de fructibus et impensis. *Bas*. 1596, 4.

NIC. STAMFORD, diss. de fructuum acqui. *Lugd. B*. 1750.

JOH. ABRAH. STALPF, diss. de restit. fructuum virtualiter extantium domino rem solum vindicanti a b. f. poss. facienda. *Herbp*. 1793.

JO. FR. STRUB, de eo quod justum est circa restitutionem fructuum quoad eum qui vicit in possessione, sed postea succubuit in petitorio. *Erf*. 1735.

EAT. STRUB, STRUBER, *einem creditori immisso sind nur die durch seine versäumnisse nicht gebührende auskünfte des pfandguts anzurechnen* in ejus rechl. bedenk. P. IV, n° 119.

GEORG. SAM. MARION, de bonae fidei possessione singulari a restitutione fructuum perceptorum immuni, ad leg. 4, § 2, D. 6n. reg. *Hal*. 1754, in-4°, in ejus exercit.

JAC. MARSTENIUS, de fructibus, impensis, etc. *Lugd. Bat*. PETRI. DE RABE, diss. de fructibus. *Loosd*. 1872, 4.

HARC. MANTOU, de usuris et fructibus. *Tubing*. 1589, in-4°.

CASP. MANTOU, dissert. super eo: an defectus fructuum, redituum, iactura bonorum, etc. *Aug. Pind*. 1657.

PETRI. MAROTII, diss. de fructibus ex re aliena perceptis sub pms. JO. FRÄDERICHI. *Gryph*. 1665, 4.

MORLENDUS AD LUTHER, quom. fructus b. f. possessor rei singularis domino rem vindicanti vel alienae, realit vel mixtae agenti, restituit (t. 2, fasc. 1, p. 256).

IDEM, qui rem publice sub hasta emit, et istam deinde, sub hac statu pro aucta delectata illam restituere debet, ratione fructuum restitutionis eod. modo obligatus est, quo alius possessor (t. 3, fasc. 1, p. 22).

GEORG. FRID. ORTE, de fructibus ultimi anni. *Argent*. 1661.

ORTZ, diss. de fructibus inter vires et viros soluto matrimonio dividendis. *Spira*. 1597, 1596, in-8°.

ASC. PARAYAT, diss. de fructibus et impensis. *Bas*. 1596, 4.

EAT. PESTELIG, de fructibus. *Rintk*. 1675.

PRICK, de jure bonae fidei possessione.

FRID. SI. PEPPEHOFF, debitor, qui ex pacto pignoris vel retrovenditionis ad rem, soluto debito, vel pretio, restituendum egit, et obtinuit, an deinde post rem iudicatam deus agere contra creditorem ad liquidandum fructus possit; in ejus obs. *Jur. univ*. P. II, n° 74.

JOHN, de fructibus in trebellianicam impotandis; in ejus obs. *Jur. univ*. P. II, n° 83.

KROER. RADTKE, diss. de fructuum restitutione ad leg. 22, cod. de rei vind. *Rostock*. 1622, in-4°.

J. REM. RALLANIS, diss. de jure fructus percipiendi ex re aliena bona aut male fidei possessor. *Basil*. 1598.

ROPE. REIL. REITZEL, de bona et male fidei in perceptione fructuum, proliquoque. *Argent*. 1640.

PET. VAN RABEL, de perceptione fructuum et deductione impensarum. *Harderole*. 1746.

JO. FRID. RADCKE, diss. de fructibus a male fidei possessore restituendis eorumque usuris. *Erfang*. 1764, 4.

JO. GOTTL. REINER, diss. de venditione illicita fructuum in herbis. *Hal*. 1736.

HENR. REITZEL, diss. de fructibus. *Basil*. 1670.

RATTA. ALAQUI REINIG, diss. de prodigo felici in materia de fructuum restitutione. *Rostock*. 1741.

JO. NIC. OERTZ, de fructuum perceptione in actionibus personalibus. *Gless*. 1643. Etiam in ejus opus., vol. I, t. III, n° 11.

HENR. RILBERG, de fructibus in alienum praedium proponentibus. *Alb*. 1717.

THEOD. CORN. ROE, diss. de fructuum perceptione ex re bona fidei possessor. *Lugd. Bat*. 1696, 4.

ANN. ROMUS, exercit. de fructibus ab eo, qui bona fide possedit, perceptis, postquam rescivit rem alienam esse; in ejus exercit. legn. n° 22.

SACK, HUBER, de acquisitione fructuum. *Trat. ad Rh.* 1740.

DAT, MATT. JACQUES, diss. de modis adquirendi fructus et eorum restitutione. *Argent.* 1750, in-4°.

WICHMANN, LAYFER, de fructuum perceptione ob. b. f. poss. *Lugd. Bat.*

MATTE, LACOURTIER tr. de fructibus. *Lugd.* 1702, t. 1727.

RICH. FRIED. LEBERER, de fructibus. *Viteb.* 1671.

AOE. A LUYER, de perceptione fructuum ex re aliena. *Etat in medii. ejus ad Pand. spec.* 450.

IBID., de fructibus. *Etat in medii. ejus ad Pand. spec.* 246.

CEIL. LUDWILLI diss. de fructibus et impensis. *Alt.* 1638, 4.

§ XVI. — DETERIORATIO.

ALB. BRUNN, de deterioracionibus, tr. tr. XVII.

RIC. MICHAEL, tr. de deterioracionibus. *Stetin.* 1695. *Gryphus.* 1704.

JO. POMERANSKI, disert. II de deterioracionibus. *Gryphus.* 1671.

IBID., diss. de deterioracione, et dim. inang. RIC. MICHAEL, ex quo postea tractatus, qui sub hujus nomine in biblioth. occurrat, natus est.

MELIORATIO.

ANNOE DE ANCOBO, comm. ad leges regias meliorationum. *Mad.* 1545 et 1592, in-16.

BALEMAN, diss. de jure meliorationis. *Argent.*

ABE. A BONAST, de melioramentis. *Basil.* 1673, in-4°.

JO. GIL. L. Z. DE CLARIS, si meliorationes restituuntur, requiritur, et reus litis et actualis versio in rem melioratam elocum sint; in ejus obs. *Jur. univ. t. II. P. I.* n° 539.

IBID., si sententia executioni danda que alicui bona v. gr. ex jure retractus adjudicate sunt, praesens possessor ex prius cedere non tenetur, quam victor meliorationes in continentem liquidabiles, deductis tamen deterioracionibus, praestiterit; *l. E. t. V.* n° 1275.

IBID., si per negotium liquidationis ratione meliorationum et deterioracionum executioni sententiae remora obici possit, illud ad separatim remittendum, et possessor bono ante liquidationem credere tenetur, *ibid.* n° 1279.

IBID., quo vero victor ratione meliorationum securus redatur, si aliquando ad liquidum perducere fuerint, fructus bonorum pro cautione ipsi teneantur, necesse est, *ibid.* n° 1280.

JO. LUC. ENGAS, notitia sec. quam meliorati. fundi et fructus hoc a possessore percepti est notitia de conditione fundi antequam meliorati. occurrerent; hac notitia deficiente locacionem fundi pro fundatione ponitur, juxta quod ille res dejectionem. (R.) dec. I. n° 336.)

JO. GEORG. FRAPPENREUTER diss. de expensis et melioracionibus; in vol. novo disert. select. *Jurid. Basil.*, secundum locum occupat.

ICOL. PRICKE diss. de melioracione bonorum. *Marb.* 1687, in-4°.

EAT. XERO. XTHOM, eines Bauern Hülfe, welche geräume Zeit; etc.

CHR. WILHELMUS progr. de re per meliorationem detiore redditu ad L. An. D. de usu et habit. *Jen.* 1713, 4.

§ XVII. — IMPENSÆ ET EXPENSÆ.

PET. LASSOIS, de impensis. *Etat cum tract. soluto matrimonio.* *Fry.* 1625, in-fol. *Lugd.* 1606.

ABE. BAYRI diss. de impensis in rem alienam factis. *Tub.* 1607, 4.

ABE. BAYRI diss. de impensis in rem alienam factis; inserta est ejusd. collect. *dispp. Jurid.*

JAC. BRANDELMER, diss. de impensis. *Basil.* 1671.

CHR. ABEL. BRUNINGH diss. an impense voluntarie repeti possint in negotiorum gestorum actione. *Lips.* 1771, 4.

JO. NODOLPH NODOLPH diss. de impensis. *Basil.* 1671, in-4°.

RO. CHR. FALCKEN, diss. de impensis. *Jen.*

JO. ABEL. FALTY, de impensis. *Argent.* 1720.

ABE. FOMANN, diss. de impensis deducendis. *Jen.*

PET. FALCKEN, de impensis; etiam cum tract. in leg. *ad eo de acqu. rerum dom.* *Hamb.* 1600, in-6°.

LEON. LAG. ERASII diss. de refundendis tutoris impensis ad leg. *dein* 3 C. *Gloss.* 1533, in-4°.

RICH. GRASSUS, de impensis in rem alienam factis. *Tubing.* 1716.

JO. FALSBITTEN, diss. de impensarum materia. *Tubing.* 1591, 4.

ROD. GIL. RUSSUS, de impensis in rem alienam, in specie defalcum factis. *Viteb.* 1613.

FRIED. JAC. LEBE, de utilibus impensis a conductore consequendis.

ABE. A LUYER, de impensis in pignus factis in ejus medii. ad Pand. spec. 256.

PET. MANGOW diss. de impensis in rem alienam, etc. *Gryphus.* 1702 habito est, non 1679.

ABE. THOM. FASSENTRECH diss. de impensis in rem alienam factis. *Lind.* 1730, 4.

ABE. DE. PUFFENDORF, possessor quas impensas, etc. ex tempore scientie rei alienae, vel motu illi servet. in ejus obs. *Jur. univ. P. II.* n° 129.

RIEN. FRIED. SCHONCHII progr. de restitutione impensarum. *Erfford.* 1773.

AD. JOSEF. VERINI progr. de impensarum restitutione. *Erff.* 1771, 4.

CEIL. WERTH, diss. de impensis. *Baz.* 1646, 4.

JO. WUNDERLICH, diss. de remediis que pro servandis recuperandis impensis a bono fidei possessore in rem alienam factis competant. *Jen.* 1758, 4.

CEIL. LUD. ECKEL, de impensis in rem alienam factis. *Marb.* 1716.

CHR. OTTERLICH, med. 366. Einem gutgläubig. Besitzer müssen d. et. d. s. verwandien nothwendig in. mitz. kosten erstattet werden wenn. auch. gl. d. sacho mich mehr da ist.

JO. GEORG. FRAPPENREUTER diss. de expensis et melioracionibus.

ABE. KERNER, diss. de impensis. *Vit.*

ABE. FLOD. RIVINS diss. de pâtre vel maître, impensas in personam in reive moris aut liberorum factas repetente. *Viteb.* 1741, in-4°.

JO. GARCIA A RAAYCOR, de expensis et melioracionibus, tract. tract. XVI, et *Marb.* 1601, in-4°. *Amst.* 1655, 1656, 1666, in-8°. *Colon.* 1692. *Lugd.* 1549. *Antwerp.* 1635, in-8°. *Colon.* 1711, in-4°.

ABE. SCHNECKER, de impensis seu expensis que sunt iam circa rem quam circa item. *Heimat.* 1699.

ABE. VENTRELI diss. de impensis. *Erff.* 1717, in-4°.

§ XVIII. — VENATIO ET JUS VENANDI.

GOTTFR. ANTONI diss. de jure venandi, amercandi et piscandi. *Marb.* 1604.

ABE. GODOFR. RAYRI diss. jure venandi contra privatum an sit prescriptio obnoxiam. *Lips.* 1764, 4.

JO. VOLCK. RECHENANT diss. de jure venationis. *Jen.* 1664, 4.

- JO. SACRARI diss. de occupatione vanaoria ejusdemque jure. *Marb.* 1600, 4.
- ALPH. KRIEN, de occupatione et venatione ferarum. *Jen.* 1691.
- MART. REICHENBACHER, diss. de jure venandi, fraco. *Marb.* 1803, 8.
- A. SPERAN, diss. de venatione ferarum. *Basil.* 1690, 4.
- JO. HENR. KROGER, disp. de jure venandi ferar. *Frib.* 1692. 5. in ejusd. diss. jurid. select. p. 668-694.
- JOACH. ERN. VON REUST, tractatus de jure venandi et hanno ferarum, von der jagd- und wild. Balne-Gerechtigkeit, aus denen natürlichen Römischen, und alten Teutschen, allermeist aber aus denen jetzigen allgemeinen Reichs-rechten, landes- wie auch forst- und jagd-ordnungen. *Jenae.* 1744, 4.
- G. J. KLOTH VAN TREESLOOT, verzameling van stukken, betreffende het jagtrecht. *Amsterd.* 1784, 8.
- ERH. JAC. DE BOITZELAR D'ASPREN, diss. de jure venationis. *Lugd. Bat.* 1678, 4.
- JO. HONROFFEN, de jure venandi per modum servitutis juris publici in territorio alieno ejusque usu et abusu. *Alt.* 1748, 4.
- ALPH. VANDER CAPELLAN, de jure venationis. *Franeque.* 1688.
- ALPH. HERT. CHALERSH diss. const. ex doctrina de venatione capita quodam. *Frib.* 1767, 4.
- REINH. BAY, CYNODIS diss. de venationibus. *Herbip.* 1648.
- JO. THEOD. CLESH diss. de jure venandi. *Helmat.* 1641, 4.
- JOACH. CLUTIN, disp. de venatione. *Argent.* 1616, 4.
- JO. ERH. L. D. DE CLEAREN, de jure domini territorii promissionem subditorum venandi licentiam, per locutionem venationum inhibendi; in ejus obs. jur. univ. p. 1. n. 25.
- Idem*, specimen VI, eius philosophiae wolfske in jure de jure pue et convenandi, superioritatis territorialis, non auctore, sed a domino territoriali, si ipse competat, reservando. *Marb.* 1741. Exat in ejus opusc. I. III, n. 2.
- Idem*, ubi. Im possessorio summarissimo juris venandi die a regali principio pergenomene exceptio deserventi tituli nur einige ausmerksamkeit verdienen, wenn sie andern als wuthethanen oder landsassen opponirt wird) in ejus Nebenst. P. XIII, p. 54.
- Idem*, Bestatigtes jagd regale, zumalen gegen leibge-nene unterthanen, ibi. P. LXIX, p. 37.
- Idem*, von adlichen freyen pischverwandten; in ejus wetal nebenst. P. LXXVII, p. 1.
- JAC. BECKHARDI disp. de venatione. *Basil.* 1690, 4.
- JO. DE STINA, disp. de jure venandi. *Heidelb.* 1688, 4.
- ALPH. GIRARDI diss. de jure venandi. *Altorf.* 1627.
- JO. HENR. SELTZ, diss. excerpta controversiarum de jure venandi. *Arg.* 1705, 4.
- ERHED. PESCHENS, diss. de jure venandi. *Bes.* 1652. Exat in dissert. *Basil.* I. IX, n. 1.
- ERH. PESCHENS disp. de re venatoria, etc., etiam in Fritsch corp. jur. venat. P. I, p. 504, add. recent.
- GOTTFR. TÜRNER diss. de jure venandi.
- WILHELMUS RESS. FRANCES, disp. de jure venationum. *Alt.* 1709.
- HENR. GOTTL. FRANCHI diss. potestas de penis in ferarum fures et universi apparatus venatorii per veterum Germanorum leges statuta promissis alit. secundum JO. ERH. DE ZOEREL, diss. de origine juris venandi. *Helmat.* 1746, in 4.
- ANAST. TATSCHEUS corpus juris venatorii forestalis.
- S. GAVERI diss. de venatione ejusque jure. *Frib.* 1807, 8.
- SCIE. CERVIN diss. de venationibus. *Altorf.* 1608, et in opp. I. VIII.
- P. K. GLENN, disp. de jure venandi principum imperii. *Argent.* 1666.
- JO. GREGOR. GODEFRIIDI diss. de jure venandi. *Rost.* 1553.
- JO. CUIJ. DE GOEREL, disp. de origine juris venandi. *Helmat.* 1717, in 4., et variis accessimilis anela et com. *RENA. GOTTL. FRANCHI* dissertatione premissis, de penis in ferarum fures et universi apparatus venatorii per veterum Germanorum leges statuta. *Helmat.* 1740, in 4.
- Ejusd.* de jure venandi distictus pars altera, I de variarum gentium venandi modis, ceremoniis ritibusque; 2 officibus venationi destinatis antiquis et recentioribus; 3 de iis que rei venatorie operam dantibus incumbunt Blorumque iuribus et privilegiis, accedunt statuta ordinis S. Huberti et alia quorundam adjuncta. *Helmat.* 1745, 1.
- ALPH. HENR. GRINIERI, disp. de eo quod justum est circa faras ex custodia delapsas. *Lips.* 1702.
- S. DE GRUTTES, diss. de occupatione ferarum. *Ultras.* 1729, 4.
- JO. ERH. HAEVIL diss. de jure venandi. *Mog.* 1746.
- SIGON. FRIDER. HARNI *historische juristische aufklärung von jagd- und Fortrecht reperitur in eod. FRIDER. DE BENTHAMS* annotationes juridicæ. P. VI, p. 143-1584.
- JO. HADSPERICH, disputatio de jure venandi. *Tubing.* 1591, 4.
- JO. HALLSTEDT, disputatio de jure venandi. *Tubing.* 1586, 4.
- CONR. HENR. HELWICH diss. de jure venandi rom. germanico. *Duisb.* 1729, 4.
- JEAN HENRIQUES, principes de jurisprudence sur le droit de chasse et de pêche.
- Ejusd.* dictionnaire raisonné du droit de chasse ou nouveau code de chasse, suivi d'une notice sur le droit de pêche; II vol. *Verdun et Paris.* 1784, 12.
- JO. ERH. HERING, de jure syrie et venationis. *Frib.* 1665, 4.
- JACOB. HENSE, diss. II, de venatione juxta jus germanicum. *Reg.* 1702.
- HENR. HILFEDALM, de observatione ferarum novæ. *Alt.* 1709, in 4. Hanc in synagima diss. sel. jur. publ. p. 352-353, recepit JO. JAC. ROBERTUS.
- PET. HERTZ, de re venatica, iam antiqua quam moderna. *Lugd. Bat.* 1748.
- HELD. CLO. HUYEN diss. de jure venandi; in diss. jurid. select. *Basil.* vol. V, n. 23.
- HUTNER. AR. STEIN, diss. de jure venandi. *Glossar.* 1665, 4. Exat in collect. scriptor. ejus, vol. III, n. 24.
- JO. ADAM KANTZKE, diss. de eo, quod jure naturali circa venationes juris est. *Herbipoli.* 1736. Inventa ejusd. opuscul. I. I, p. 392, seq.
- Ejusd.* diss. de possessione vel quasi regalium et in specie regalis venandi juris subditum seu landannium adversus territorii domonium parum aut nihil relevante, *ibid.* e. a.
- Ejusd.* diss. de eo, quod jure publico universali et particulari imp. Rom. Germ. circa venationes juris est. *Wittenb.* 1757, in ejusd. opuscul. I. I, p. 471, seq.
- Ejusd.* abhandlungen von den jagd-rechten wie sich solche sowohl besonders als staats-rechte erweisen lassen, mit vielen ungedruckten jagd ordnungen, nebst einem entwurf von einer vorthellhaft eingerichteten, wald ordnung, und vorrede de venationis jure apud Romanos. *Nürnberg.* 1740, 4.
- HIER. KERN, ERHARDUS progr. de origine et progressu joris venandi.
- KEAST. KRAVIER, de jure venandi.
- JO. KATHELI diss. controversiarum aliquot de jure venandi questionibus. *Glossar.* 1698.
- JO. PHIL. KERTZ, *praef. von dem verschiedenen zustande der jagden beyden Romen und Teutschen, und einem anhang von den neuesten mehrtheils ungedruckten, Churmayntischen, Churbayerischen, Bisherzoglich-*

Oesterreichischen und andern jagdordnungen, nebst einem entwurf von einer vorthellhaft eingerichteten undordnung praemiss. L. R. A. KASTATT *Abhandlung von den jagdrecht.*

COEN, JAC. KLEPTEIN, disp. de jure venandi. *Giesaar.* 1714. 4.

FEN. GOTTF. CHR. KLEGG, diss. de ferarum furto. *Viteb.* 1782.

AKER. NOEL, de jure venandi vel occupandi in alieno fundo et similibus, quando sint servitutes reales.

SEN, ... quando sint servitutes praediales.

JO. JAC. MOLL, diss. de venatione et jurebus in imp. Rom. Germ. deatibus circa eam ut plurimum usurpatis. *Marb.* 1625. 4.

JO. KORHANSI diss. de venatione seu jure venandi. *Marb.* 1645.

CHRIST. KRENNINGER, diss. de jure venandi. *Vit.* 1629. 4.

SILT. LATPATOER, disp. furtivum venationis ad genus principia verumque Germanorum sensum accommodata. *Mofinb.* 1767. 8.

FRANZ. LAUTOT, du Droit de chasse, Paris 1685, in-12.

JO. LEITENBERGER, de jure venatorio forestali. *Argent.* 1722.

SEN. GUST. A. LARVENSTEIN, or. de laude et jure venationis. *Alt.* 1631. 4.

AUG. A. LUTHER, de feris bestii. Exat in medit. ejus ad Pand. spec. 443.

AUG. A. LUTHER, de venatione. Exat in medit. ejus ad Pand. spec. 441.

LOO. GISE. LICHTENBERGII diss. inaug. de venatione. *Argent.* 1779.

JEN. REIER. LINCKE, de jure venandi regalibus jure adscriptis. *Argent.* 1722.

OLF. LIPSTORF, de jure venationis etc.

AD. LEO. LOEPFELI diss. de jure venandi in subfeudum ex generali investitura valide concessa, sed defectu subinfecundantis extinctio. *Alt.* 1706.

JO. WOLFG. LOECHERI tr. de jure venationis. *Narib.* 1616. in-8o.

JO. PETR. DE LUNRWIS, differentie juris romani et germanici in tenetis ejusque regali. *Haf.* 1759. 4 c. fig. Exat in collect. disp. ejus § III n° 3. et P. II. n° 5.

SEN. THASOP. RAJERI tr. de jure venandi romano-germanico. *Tubing.* 1726. 6.

WERN. TERROE, MARTINI diss. de jure venandi. *Viteb.* 1669. 4.

SEN. BROICER, de jure venationis, piscationis et occupii. *Cöben.* 1588. Exat etiam in oper. auctoris. t. II.

JO. HELBRACH, diss. de jure venandi. *Helmat.* 1632.

JO. HERN. REIERI quaestiones de jure venatorio. *Erf.* 1715.

VALENT. MELASSI diss. de jure venandi in specie sic dicta, sive de jure venandi et capiendi ferarum tantum bestiarum. *Basil.* 1616. 4.

OTTOV. WENCKERI jus majestatis circa venationem. *Lips.* 1674. 4.

WOLFG. MULLER, *Forst, und jagd Regt.* 1618. in-fol.

GEY. MORN, tr. de jure venandi, nupatodi et piscandi. *Spir.* in-4o.

GEORG. MORN et MIERO, tr. de jure etc. prodit etiam *Constant.* 1614. 4.

WOLF. WINTERH. MULLER, diss. de jure venandi. *Jen.* 1639, in-4o. Invenit in dom. ARNANI discurs. acad. de jure publico vol. III. p. 817. 853.

ADOLPHUS COM. DE NASSAN, poëtit. de venatione. *Herborn.* 1648.

ER. OBERGHTI diss. de venatione; exat in ejus dispp. Jurid.

FRANC. AN. OUBENBERG, de jure venationis. *Lugd. Bat.*

JO. PHIL. DE FELICIT, disp. de venatione. *Utraj.* 1735. 4.

FRID. FREDERIKI tr. *Spir.* 1665. 4. Exat in FREICHI corp. jur. venat. P. J. n° 3.

FRID. ES. PUFFENDORF, de jure persequendi ferarum bestias vulneratis in districtu venatorio alieno; in ejus obs. jur. nativ. P. III. n° 192.

HEROY. ANO. RATH, *Spir.* 1602. in-4o. adjectis casoe.

HOMER, tr. de hac materia.

JO. KAR RITE. RATHS, diss. de ferarum persecutione in territorio alieno. *Giesaar.* 1758.

CASP. DE REICHTSTEIN, de jure venandi in dissert. *Basil.* t. III.

TOB. JAC. REINHART, de eo, quod justum est circa venationem. *Erf.* 1726.

JO. PHIL. RIEFELD, de fraudibus furtis et rapinis circa ferarum. *Argent.* 1729.

JOM. JAC. REINHARDT, *anmerkungen in der frage: ob die eintheilungen derer jagden in die hohe und nldere alt oder neu sey? in den Carlruh nützt.* Samml. V. J. 1756. p. 221. et in SCHOTTI Jur. Wabenbl. V. J. 1772. n° 18 p. 514.

RENE. ROYERMANNI diss. de dependentiis hellica et captura animalium ferarum. *Invenit ejus Jurisp. Rom. Germ.* P. II. n° 8.

NIC. ROYERMANNI diss. de venationibus, earumque jure. *Jen.* 1597.

GOTTF. RUYARI diss. de jure venandi. *Viteb.* 1616. 4.

JO. REUTER, de jure venandi, etc. exat in AETNAI diss. acad. P. IV. n° 57.

CHR. GOTTLIEB SACCI, *unverlässiger. Entwurf von der in Teutschland üblichen jagd gerechtigkeit.* *Nurnb.* 1756. 4. *Frankf. am Mayn.* 1772. 8.

JO. FLOR. RAVINI diss. de jure venandi in alieno fundo. *Lips.* 1475. 4.

CHR. ROEMERNEY, de jure venationis majestati adserta. *Viteb.* 1696.

PAUL. FRANZ. RONATI theses de venatione. *Lips.* 1666. 4.

JO. SALONI diss. de venatione. *Upsal.* 1697.

...SAGRAIS, code de chasses, édition corrigée et augmentée jusqu'à présent. II, vol. à Paris, 1765. 12.

JO. SCHERRELI diss. de jure venationis. *Erf.* 1669. 4.

JO. PHRIEN SCHNIEDER diss. de jure preventionis circa venationem. *Haf.* 1715. 4.

PETR. SCHLESII diss. de jure venandi. *Erf.* 1677. 4.

REGINALE. SCHOETTI, diss. de venatione. *Ingolz.* 1692. 4.

GOIL. VAN SCHUTLENBURG, diss. de occupatione ferarum. *Traf. ad Rhen.* 1758. 4.

JOACH. SCHWETTERBACH, diss. de jure venandi. *Rost.* 1610. 4.

ANT. SEHNENATICHKE, diss. de furibus ferarum. *Helmat.* 1675, in-4o, et auctior *ibid.* 1677, in-4o.

JEREN. SEIDER diss. de jure venandi. *Ibid.* 1681.

JO. SEN. A. RODE, diss. de jure venandi. *Erf.* 1692.

ETRIAC. SPANGENBERGII tr. *Wiewurde das jagen recht oder unrecht sey.* Exat in FREICHI corp. jur. venat. in append.

GOTTF. STRAUSS, diss. de jure venandi. *Viteb.* 1674. 4.

PET. STEPHANI responsum: quod jus venandi acquiritur prescriptione immemoriali; in ENGELBRECHTI consult. *Gryph.* n° 57, p. 380.

CASP. A. STEIN DE REICHTSTEIN, diss. de jure venandi, exat in diss. Jurid. sel. *Basil.* vol. VIII. n° 8.

DAY. GEORGE. THOMSON: *If er aus fremden grund und Boden zu jagen berechtigt, muss ein juss prohibendi einweisen, wenn, er andere davon ausschliessen will.* Exat in ejus *rechtl. Bedenk.* P. I. n° 153, p. 357.

KAY. GROSS. STEINER. *Von saltslecken, in ejus rechtl. Bedenk.* P. II. 57.

ITEM. *Vindicta juris venandi nobilitatis germanicæ, Accedit collectio Sententiarum, Responsorum et Resolutionum venatoriarum, vel saltem ad firmandum jus venandi nobilitatis facientium notia illustrata. Hildes. et Brunæ. 1739, 4. Adversus has vindictas edidit JO. CL. CRANKER libellum hoc ornatum indice: Vindictam regniis juris venandi oppositæ vindictæ juris venandi nobilitatis germanicæ cel. KAY. AXORA. STRUBER, *Marb.* 1740, 4. tolerat de hoc scripto suum sicerum iudicium cel. GOTTL. AUG. JENICHA. in relationem novissimarum de leturum operibus (*Älternvesten Nachrichten von juristischen Büchern*) P. IX. p. 63; quod adeo displicuit CRANKER ut sub auspiciis anni 1741, ipse transmitteret epistolam acerbam omnis, eique inscriptam *Marb.* 1741 4. typis æqueam, interim subactis beate unice memoriz. Perill. LIS. RAB. de SENCKENBERG et cel. modum memorati JENICHA CASUM fortiter egit in libello, cui titulus: JO. ELIACH. CRANKER *Kurse doch herzlich Erinnerung an Herrn. D. JENICHA in Leipzig*, wegen der von seinen *schriften in den neuesten en jensischen gelehrten Nachrichten von ihm gefallenen passionierten Urtheile. zweyte und mit einem anhang, worinnen dem verfassern nach verdienten begegnet wird, vermehrte aufzuge durch. G. W. L. SENCKEN. I. VL. Gießen 1741, 4, appendicem sic inscripserat: *Lustiger zeit-vertreib bey musigen stunden in welchen die von Herrn Hofrath CRANKER, zu Marburg in vorherstehender heralichen erinderung wider Herrn. Regierungs-Rath SENCKENBERG, zu Gießen, und Herrn D. JENICHA zu Leipzig angestohene schmahungen nach verdienten belachet werden.* CRANKER, igitur permovit HAN. NITTELBLADT, ut novum emulgaret contradictionis libellum hoc insignitum carmine: *KARL NITTELBLADT herrliche Warnung an Herrn. SENCKEN seine ungnugstünden Inknuffig besser anzuwenden, als sich lacherlich zu machen, Marburg. 1741, 4.* sed respondit NITTELBLADT. E. SENCKEN in libello inscripto: *Abgemuthigter Beweis, das Herr Hofrath CRANKER in den vindictis JENICH VERRATH BEGALIS gegen den Herrn geheilmten Justiz-Rath STRUBER zu Hannover seine schwache und Blöthe deutlich und klar verstanden habe. Auf veranlassung aweißer Narburgis-***

chen schmah-schriften abgefasset von AXORA. WIER. LEWIS SENCKEN. I. V. L. Gießen 1741, 4. Præterea ipse STRUBER respondit CRANKER in observatione von des teutschen adelß jagd. gerechtigkeit, que en le ejusd. Nebenstunden P. I. p. 2. collocata est; cui adjungenda ejusd. STRUBER, *anderweltige abhandlung von des teutschen adelß jagd gerechtigkeit* que extat in ejusd. *Nebenstunden.* P. II.

JO. WOLFF. TETTERIS diss. *Alt.* 1698, 4. Extat in collect. dispp. ejus, n° 9.

DISP. LEO. TERNWEITER, diss. de jure venandi. *Argent.* 1709, 4.

RIKH. TRAPPENIER de venatione ejusdemque cum re litteraria, comparatione in MELCH. JERIN draft. *Argent.*

SEBAST. ZARPAVARI disp. de venatione. *Jen.* 1639, 4.

VON. CRITZEL in JARSACHEN. Extat im *Marburg. Beytr.* E. V. n° 6.

JO. CARP. WERNERIL, disp. de venatione et foresti jure. *AN.* 1708, 4.

FERD. WATERNYLERI diss. de jure venandi; extat in tp. de servitutibus. Norib. 1643, 4.

SAM. FRID. WILHELMSSON exercitatio de venatione privatis permessa. *AN.* 1729, 4. etc. in ejusd. Sabbath. I. II. p. 404.

HEINR. WULFERTS, de jure venandi. *Marp.* 1588.

IES. WERRI diss. de eo quod iustum est circa venationem in genere. *Erford.* 1715.

ANDR. WERTHEIMER, de jure venationis. *Lygd. Bel.* 1739.

JO. ZACK. BENTZAU, de jure venandi. *Argent.* 1677.

DISP. SIGELAND *Fliehb.* 1674, 4. Extat in tr. ejus de jure Majest. n° 19.

FRANC. SHAKETTS, tr. de duplici venatione generali et germanica. Extat in collect. opus. ejus, n° 3.

Ejus tr. de venatione germanica; diversus est à priori et adjunctus ejusd. tr. de emitione venditionis sub pacto retrovend. Extat in opus. ejus n° 6 et in TRAPPENIER. corp. jar. venas. P. I. n° 4.

ARADY. FRITSCHIER, de conventionibus at compascuis. *Jen.* 1665. 1670. 1711. in 4.

AND. HERRSCHMIDT disput. de jure convenandi. *Helmsl.* 1710.

JO. PHIL. TERNIER, de conventionis revocatione. *Erf.* 1723.

TABLE DES SOMMAIRES.

DES BIENS EN GÉNÉRAL, ET DE LA PROPRIÉTÉ CONSIDÉRÉE DANS SA NATURE PROPRE, DANS SON ORIGINE, DANS SON EXTENSION SUR LA PERSONNE, LA BONNE MORALITÉ ET L'INDUSTRIE DE L'HOMME, AINSI QUE DANS LES AVANTAGES CIVILS ET POLITIQUES QUI EN DÉCoulENT POUR LA SOCIÉTÉ.

NOTIONS GÉNÉRALES ET PRÉLIMINAIRES SUR CE QU'ON VOIT ÉTABLI PAR LA DÉSIGNATION EN BIENS, ET SUR LEURS DIVERSES ESPÈCES.

1. Ce qu'on entend, en général, par biens.
2. Étendue de la puissance de l'homme sur les divers biens. *Choses et biens se sont pas synonymes.*
3. Distinction des biens d'après leur nature ou leur destination.
4. Utilité de ces distinctions dans l'application.
5. Assés pour fixer les règles de la compétence.

DÉFINITIONS; NOTIONS GÉNÉRALES SUR LA PROPRIÉTÉ ET LE DOMAINE.

6. Différence entre *biens* et *propriété*. Caractères de la propriété. Conséquences quant à la *solidarité*.
7. Exception pour le droit de *servitude*. Quid du droit de *créance*?
8. Sens du mot *domaine*. Quand on peut être contraint de céder sa chose.
9. Pas de propriété sur les choses communes.
10. De même pour les choses du domaine public, ou placées hors du commerce.
11. Étendue des droits de propriété.
12. La nom de famille est une propriété.
13. Droit de propriété *parfait* ou *imparfait*. Charges. Nue propriété.
14. Il est autorisé à l'omnipotence de la loi. Restrictions au droit d'en disposer.
15. Suite. Mesures de police. Aliénation. Démolition.
16. Suite. Cours d'eau.
17. Suite. Arbres au bord des grandes routes.
18. Suite. *Défrichements*. Communes. Établissements publics.
19. Même défense pour les parlements.
20. Suite. Dispositions en faveur de la marine.
21. Suite. Dessèchement des rivières.
22. Limites au droit de propriété dans l'intérêt privé des tiers. Articles 817 et 818 du code civil.

DU FONDAMENT DU DROIT DE PROPRIÉTÉ PARMI LES BIENS.

23. Propriété de droit naturel. D'abord, liberté et qualité

personnelles propriété de l'homme. Destination des choses. Leur partage.

24. Désirs et besoins de l'homme supposent et nécessitent la propriété.
25. La société suppose la propriété divisée.
26. L'acquisition de la propriété dérive du travail sur les choses.
27. Droit d'occupation dans l'origine des sociétés.
28. Propriété des objets mobiliers à celui qui les fabrique.
29. Propriété littéraire résulte encore du travail.
30. Appropriation des choses immobilières : par exemple, d'une cabane. Réfutation du système d'un contrat social.
31. L'agriculture l'établit sur les fonds de terre.
32. Réponse à l'objection tirée de la coquille.
33. Réponse à diverses objections contre le droit de propriété : système de Platon, Thomas Morus, Campanella et Rousseau.
34. La loi civile donne à la propriété ses caractères. Elle est la sanction du droit naturel.
35. Légitimité de la propriété fondée sur la possession.
36. La propriété dérive de la nature de l'homme et de la nature des choses.
37. Première conséquence. Condamnation du vol.
38. Deuxième conséquence. Réfutation des théories du vicarisme des fiefs; du système des lois agraires et de l'école saint-simonienne.
39. Preuve de leur inconvénience dans l'impossibilité de conserver ce vicarisme.

DE L'IMPORTANCE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ DANS SES RAPPORTS MORAL, CIVILS ET POLITIQUES.

40. Importance du droit de propriété quant à la prospérité publique.
41. Seul exemple de dérogation au principe qui fait respecter ce droit.
42. Jugement porté par les diverses nations sur le caractère du droit de propriété.
43. Loi de Moïse. Lois romaines.
44. Portée de la loi des Douze Tables.
45. Texte de cette loi.
46. Suite du texte.
47. Suite.
48. Cession de biens introduite à Rome.
49. Ailleurs aussi les lois du créancier l'emportent sur la liberté du débiteur.
50. Maintien de la contrainte par corps dans les lois modernes. Transition. Importance du droit de propriété dans les États modernes.
51. Influence de la propriété sur l'ordre moral. Propriété signe de moralité présomue.
52. Moralité des propriétaires comparée à celle des propriétaires.

- 103 4°. *L'immobilisation ne dépend pas toujours de la volonté de l'homme.*
106. *Quid du cheptel à moitié entre le fermier et le propriétaire?*
107. *Quid s'il y avait bail moyennant un prix particulier pour la jouissance du cheptel, outre le prix stipulé sur le produit du fonds?*
108. *Quand les objets meublés reprennent leur nature.*
109. Texte de l'art. 581.
110. Il n'est qu'énonciatif. Rappel des doctrines des auteurs du gouvernement.
111. Mais est limitatif, quant aux animaux qu'il désigne expressément.
112. L'expression d'un fonds s'entend du domaine entier pris collectivement. Il faut que ce soit le propriétaire qui place : conséquences.
113. Conséquences. Les animaux sont l'accessoire des terres et non des bâtiments, et suivent le corps même du domaine.
114. *Attachés à la culture.* Cela emporte l'idée de permanence, flexible manière d'attacher les animaux à la culture. L'article ne s'occupe pas ici du fermier, mais du propriétaire cultivateur.
115. Tous les animaux nourris sur son exploitation par le propriétaire cultivateur, sont-ils également immobilisés? Distinction.
116. *Quid du cas d'un fermier cultivant en partie ses fonds et en partie les fonds d'autrui?*
117. Mettrait-on au rang des immeubles par destination non-seulement les animaux de trait destinés à la culture, mais encore les vaches employées à l'exploitation d'une fromagerie?
118. Un troupeau de mérinos nourris sur un domaine particulier est-il immeuble par destination?
119. *Quid des bœufs mis en pâture pour le service des boucheries?*
120. Y a-t-il immobilisation lorsque les animaux sont envoyés en pâture sur les communaux?
121. Qu'entend l'art. 324 sur ustensiles aratoires?
122. Par semences données aux fermiers ou colons particuliers?
- 123 2°. *Quid des oignons de fleurs?*
- 124 2°. *Quid des arbutus, Ricinif.*
125. Qu'entend-on par pigeons des colombiers? Quid des pigeons des volières?
126. Les pigeons sont l'accessoire du bâtiment et non des terres. Conséquences.
127. Motifs de l'article quant aux lapins de garenne. Les lapins de clapier sont meublés.
128. Les ruches à miel sont l'accessoire du seul fonds où elles ont été placées.
- 129 2°. *Les vers à soie ne sont pas immeubles par destination.*
130. Pourquoi les poissons des étangs sont immobilisés.
131. Ils ne sont pas immeubles, dès que la bonde de l'étang a été levée pour le mettre en pêche. Renvoi à l'article 564, quant à la propriété.
- 132 2°. *Principe général de l'immobilisation dans les établissements industriels.*
133. Sous quels aspects les pressoirs, chaudières, alambics, cuves et tonneaux sont immobilisés.
134. *Quid du pressoir construit comme usine, et non engagé dans la charpente du bâtiment?*
135. *Quid des chaudières et alambics d'un simple distillateur?*
136. *Quid des futailles remplies avec le vin qu'elles contiennent?*
137. Les tonneaux destinés aux usages domestiques restent meubles.
138. *Quid du cas où le vigneron serait en partie locataire et en partie propriétaire?*
139. Qu'entend-on par ustensiles nécessaires à l'exploitation des forges? Quid des chiffons pour les papeteries, et des mines et charbons pour les forges?
- 140 2°. *Quid des presses d'imprimerie?*
- 141 2°. *Quid si l'usine est meuble elle-même?*
- 142 4°. *De l'échange dans la destination. Importance de la question, quant aux droits fiscaux. Distinctions. Controverses.*
- 143 3°. *Le déplacement transitoire des choses mobilières n'efface pas la destination. Distinction entre le cas de démolition complète et celui de réparation.*
- 144 6°. *Quid si la démolition ou le déplacement résulte d'un cas de force majeure?*
- 145 7°. *Quid dans le cas de remplacement par un anti-châle?*
- 146 8°. *Quid dans le cas de vente par un propriétaire indigne à son copropriétaire?*
147. Motif de l'immobilisation des pailles et engrais. Quid s'ils étaient l'objet d'un commerce?
148. Les pailles sont-elles les synonymes de fourrages? Conséquences relativement à la saisie. Différence entre la saisie mobilière et la saisie-brandon.
149. Qu'entend-on par engrais? Dans le cas de vente en détail d'un domaine, à qui appartiendrait les pailles et engrais laissés à sa sortie par le fermier?
- 150 2°. *L'article 521 n'est pas limitatif. Conséquences quant aux ornements d'une chapelle, quant à l'artillerie. Moins d'un théâtre.*
151. Objets qu'il faut encore considérer comme immeubles par destination. Ceux qu'on ne pourrait enlever sans rendre l'exploitation ou la jouissance du fonds impossible ou difficile. Quid des mines?
- 152 2°. *Cr qui sert à l'extraction des mines est immeuble.*
- 153 3°. *Quand les chevaux sont-ils immobilisés? Qu'entend-on par travaux intérieurs?*
- 154 4°. *L'article 5 de la loi du 21 avril n'est qu'énonciatif.*
- 155 3°. *Quand les outils et arbris sont immeubles.*
- 156 6°. *L'immobilisation est exceptionnelle. Conséquences. Les matières extraites sont meubles.*
- 157 7°. *Les objets immobilisés sont-ils meubles pour la perception du droit d'enregistrement?*
- 158 8°. *Doivent-ils, à tous égards, être en général considérés comme immeubles? Par exemple, quant à l'inventaire que doit dresser l'usufruitier?*
- 159 8°. *Durée de la destination qui ne finit pas à la mort du destinataire.*
- DES CHOSSES QUI PRENNENT LA QUALITÉ D'IMMEUBLES CORRE ETANT INCORPORÉES A DES IMMEUBLES RÉELS.
160. Ici l'immobilisation résulte de l'union physique des choses, elles sont accessoires d'un immeuble particulier.
161. Texte de l'art. 523. Sens des mots auquel ils sont attachés. Quid si l'incorporation est faite par un autre que le propriétaire? Rappels et critique de la jurisprudence. Quid des échelles, paillasses et barres ou balais échelés?
162. Observation quant aux échelles, etc., plantés par le fermier et l'usufruitier. Quid des clefs d'une maison, des volets?

143. Objets mobiliers fixés à perpétuelle demeure par le propriétaire. (Art. 524.)

144. Conditions fixées pour la perpétuelle demeure, par l'article 525.

144 2°. La destination du propriétaire suffirait-elle pour l'immobilisation, indépendamment des signes extérieurs de la loi? Critique d'un arrêt de la cour de Bruxelles.

145. On doit considérer comme tels, 1° les ornements en bas-relief appliqués contre la façade,

146. 2° Les chaudières posées sur maçonnerie,

147. 3° Les boîtes d'un appartement,

148. 4° Les chambranles,

149. 5° Les places et tableaux dont les parquets font corps avec la boiserie. Quid si le parquet remplissait la fonction de boiserie?

149 3°. Une plaque de foyer, placée par le propriétaire et seulement harponnée, est-elle meuble ou immeuble?

150. 8°. Quid des pressoirs?

151. 7° Des alcôves, armoires?

152. 8°. De la crémalière, des plaques de feu et de cheminée, râteliers et mangeoires?

153. 9°. Des arcs et tonnes construites sur place?

154. Disposition spéciale quant aux statues.

155. Conséquences à déduire de la nature exceptionnelle de cette disposition, pour les statues sur des piédestaux.

156. Distinction entre l'enlèvement d'un objet placé pour l'ornement et celui d'une chose placée pour le service du fonds.

157. Les immeubles par destination ne peuvent être distraits par saisie mobilière que dans des cas exceptionnels.

157 2°. Ils sont censés compris dans l'adjudication de l'immeuble.

158. Ils sont en général compris dans le legs, la donation ou le vente du fonds dont ils sont les accessoires; l'article 948 du code civil n'y est pas applicable.

159. Ils sont frappés de l'hypothèque qui frappe le fonds. Quid du cas où ils sont distraits par le propriétaire? Distinction.

160. Conséquences relativement à la communauté légale.

161. Suite du précédent.

162. Justification des principes de la loi quant à ces immeubles.

DES IMMEUBLES PAR L'OBJET ATTEINT, ILS S'APPLIQUENT.

163. Droits incorporels dont il s'agit ici. Différence quant à eux entre le code et le droit romain.

164. Texte de l'article 526.

DE L'USUFRUIT.

165. Pourquoi l'usufruit d'un fonds est immeuble. Quid des droits d'usage et d'habitation? Des baux à vie ou à longues années? Controverse avec Duranton.

165 3°. Le droit résultant d'un bail à ferme ou à loyer est mobilier.

166. Quid des effets mobiliers attachés à l'exploitation par l'usufruitier? Distinction. Quid des réparations de clôtures ou maisons?

166 2°. L'emphytéose et le droit de superficie constituent des droits immobiliers. Opinion de Duranton.

166 3°. Quid des champarts, baux à locataire et baux à complant?

166 4°. Quid du bail à domaine congéable?

DES SERVITUDES, OU SERVICES FONCIERS.

167. Double aspect sous lequel il faut considérer une servitude. Conséquences quant à son aliénation;

168. Quant à son rachat sous le régime de la communauté; Quant à son aliénation sous ce régime et pendant la minorité.

169. L'hypothèque est-elle immobilière? Distinction.

170. Conséquence de la nature mobilière de l'hypothèque activement considérée.

DES ACTIONS.

171. La nature de l'action dépend de la nature de l'objet qu'on veut obtenir et non de la cause qui la produit.

172. L'action est immeuble indépendamment de sa qualité réelle ou personnelle. Exemple dans la vente.

173. Une action peut être à la fois meuble et immeuble pour la même personne.

174. La novation dans l'objet de l'action peut changer entièrement la nature de l'action.

175. Résultats de cette novation.

176. Utilité de la distinction des actions, quant aux testaments. Différence de principes d'avec le droit romain.

177. Quant à la communauté dans le cas de novation d'une action, à quelle époque faut-il se reporter? Exemple dans une concession de mines.

178. Conséquence du principe dans le cas d'extinction de l'immeuble acquis par le mari.

179. Quid dans le cas de deux légataires à titre universel, l'un des meubles, l'autre des immeubles.

180. Quelle est la nature de l'action de celui qui a vendu son fonds sous pacte de réméré?

181. Un mineur a vendu son héritage sans employer les formalités voulues par le code civil: l'action en nullité qui lui appartient est-elle meuble ou immeuble?

182. J'ai abêlé la coupe d'un bois: quelle est la nature de ma créance?

183. Dans le cas d'un legs d'une somme à laquelle l'héritier peut substituer un immeuble, quelle est la nature de l'action du légataire?

184. Quid dans le cas d'une disposition alternative qui porte sur un meuble ou sur immeuble au choix de l'héritier grevé?

185. Quid dans le cas d'une obligation mobilière contractée en ma faveur sous la clause pénale d'une obligation immobilière?

186. Un homme s'est engagé à construire un édifice sur le fonds de Titius: quelle est la nature de l'action de ce dernier? Dissentiment avec Pothier, Merlin, Toullier et Chavot.

187. Preuves à l'appui de l'opinion de la sentence.

188. Suite du précédent.

189. Conséquences de l'opinion combattue par l'auteur. Distinction: s'il y avait novation dans la créance, quelle serait l'action du propriétaire contre celui qui se serait obligé à labourer une partie de son champ?

190. Contre qui le laboureur ou l'entrepreneur dirigerait-il son action en cas de décès de celui qui leur devait le prix de leur travail?

191. Quid dans le cas où legs particulier du fonds sur lequel devait être construit l'édifice?

192. Les actions en indemnité contre l'usufruitier du locataire passent-elles à l'acquéreur du fonds?

193. Dans le cas de décès du vendeur, l'action en résolution de la vente de l'immeuble appartient-elle à l'héritier mobilier ou à l'immeuble? Distinction.

194. Quid, dans le cas de décès du vendeur d'un immeuble non payé, si l'héritier des immeubles argue la vente de dol ou de fraude? Cet héritier prime-t-il

Héritier des meubles réclamant le prix de vente?

195. Quelle est la nature de l'action co rescision du chef de lésion? Conséquences.
196. De l'action en rescision pour défaut de paiement de prix? Conséquences de sa nature accessoire. Différence avec l'action en rescision.
197. L'action en garantie de l'acquéreur menacé d'éviction est-elle meuble ou immeuble?
- 197 2°. L'action pour avoir un meuble restant mobilier, encore bien qu'elle ait été accompagnée d'une hypothèque.
- 197 3°. L'indemnité accordée en France aux émigrés était immobilière; s'accuse de celle accordée aux anciens colons de Saint-Domingue.
- 197 4°. S'il m'avait été légué un héritage ou pour ont mérité une somme de 10,000 livres à mon choix, et que je fusse venu à décéder sans avoir fait mon option, auquel de mes héritiers appartenait la légalité?

DES IMMEUBLES PAR LA DÉTERMINATION DE LA LOI.

- 197 5°. Le code civil qualifie meubles toutes les rentes, ainsi que les actions sur des compagnies de finance, etc.; mais des dispositions ultérieures ont autorisé des dérogations à ce principe.
- 197 6°. Décret du 16 janvier 1808, relatif à l'immobilisation des actions sur la banque de France.
- 197 7°. Statut du 1^{er} mars 1808, relatif à l'immobilisation de ces mêmes actions et des rentes sur l'État pour la formation d'un majorat. Décret du 31 décembre suivant, relatif au même objet.
- 197 8°. Décret du 16 mars 1810, qui a étendu les dispositions des précédents aux actions des canaux d'Orléans et du Loing.

DES MEUBLES.

198. Dans la langue du droit, meuble n'est pas synonyme de chose meuble. — Diverses exceptions du mot meuble, employé seul ou avec d'autres expressions modificatives. — Division de la matière.

DES BIENS MEUBLES PAR LEUR NATURE.

199. Biens meubles par leur nature.
200. Quid des presses d'imprimerie? Disposition spéciale, quant à la saisie, relativement aux créances non fixées par des piliers. Renvoi au code de commerce pour certains bâtiments de mer.
201. Quand les matériaux sont meubles. Cas où ils sont immeubles. Quid dans le cas d'incendie ou de ruine de l'édifice par vétusté? Conséquences quant à la communauté. Quid des fleurs et arbustes? Quid d'un fonds de boutique? Jurisprudence ancienne.
202. Il est meuble d'après l'article 533.
- 202 3°. Quid d'un outre-feu simplement harponné?

DES MEUBLES PAR LA DÉTERMINATION DE LA LOI.

203. On entend par là les droits incorporels s'appliquant à des choses mobilières; créances, droits de coupes de bois, droits de fermage.
- 203 1°. Fice de rédaction dans l'article 529, signalé par Duranton. Les créances sont mobilières lorsqu'elles ont pour objet des choses mobilières. Même décision à l'égard des obligations. Quelle est la nature de l'obligation de faire?
- 203 2°. Est mobilière l'action du propriétaire contre le locataire en paiement des loyers.

203 4°. L'action du fermier contre le propriétaire est également mobilière.

203 5°. Redevances en matière de mines. Action en préjudice par la femme. Intérêts représentatifs de l'usufruit d'une somme dotale.

203 6°. Ce qu'étaient les offices antérieurs en France. Abolition de leur vénalité. Loi française du 28 avril 1810. Le droit de présentation est mobilier.

203 7°. En France le vendeur d'un office a-t-il un privilège sur le prix de revende?

203 8°. De la science et de l'art. Leur différence. En faveur de quel existe la propriété industrielle.

203 9°. De l'œuvre littéraire, en quoi elle consiste.

203 10°. En quoi consiste la propriété industrielle. La perpétuité ne lui est pas accordée. Pourquoi.

203 11°. Brevet d'invention; sa durée.

203 12°. Propriété des dessins de fabrique.

203 13°. Propriété des auteurs et temps de sa durée. Formalités. Pièces de théâtre.

203 14°. La propriété littéraire ou industrielle est mobilière.

203 15°. Importance de la qualification de ces divers objets sous le rapport de la composition de la communauté entre l'époux, et des dispositions testamentaires.

204. Pourquoi les actions dans les compagnies sont meubles, encore bien que des immeubles en dépendent. Secus après la dissolution. L'expression compagnie est-elle exclusive des autres sociétés? Actions sur des mines. Plages. Sens spécial du mot action. Conséquence de la nature mobilière des actions.

204 2°. L'article 529 ne s'entend que des immeubles dépendants de l'entreprise.

204 3°. Les fonds auxquels seraient attachés les profits d'une entreprise ne seraient pas meubles, mais seulement les profits. Il en serait de même des fonds acquis par une compagnie dont l'objet serait d'acheter des terres pour les mettre en valeur.

204 4°. Au contraire, les actions d'une compagnie qui aurait pour objet le dessèchement d'un marais seraient meubles.

204 5°. Droits des créanciers de l'associé, quant aux immeubles de la société.

204 6°. Droits des créanciers de l'associé, quant aux actions. Différence entre les créanciers d'un tel associé et ceux d'un héritier.

204 7°. Si la société subsiste encore après la mort d'un associé qui a légué son mobilier, son intérêt appartient au légataire et le résultat du partage est sans influence sur l'effet du legs.

204 8°. Mais si le sociétaire légataire meurt après la dissolution de la société, le droit du légataire, quant à l'action, se détermine par l'effet du partage.

204 9°. Il en est de même si la société est du nombre de celles qui se dissolvent par la mort des associés. Controverse avec Nolland de Vilargues et Chazot.

204 10°. Cas dans lesquels l'action ou l'intérêt tombe dans la communauté.

205. Quid des rentes? Explications à donner. Renvoi.

206. Observation quant au changement dans la monnaie. Livre, Franc.

DE LA RENTE VILAGÈRE OU A FONDS PERDU.

207. Nature de la rente viagère.
208. De la chance aléatoire résulte que le taux réel est illimité.

909. Qu'el de la rente viagère établie à titre gratuit?

910. Elle peut être constituée sur plusieurs têtes ou du profit d'un tiers.

911. Le contrat est nul si la rente est créée sur la tête d'une personne morte, ou atteinte de sa durée par maladie.

912. Le débiteur ne peut offrir, le créancier ne peut exiger le remboursement du capital.

913. Cas dans lequel le créancier peut demander la résolution.

914. Comment les arrérages sont acquis au propriétaire rentier. Quand la rente peut être déclarée saisissable.

915. Le droit du créancier ne s'étend que par la mort naturelle. Différence avec le droit d'usufruit.

916. Le créancier doit, pour exiger les arrérages, prouver son existence. Secours de l'usufruitier.

917. Conséquence en cas d'absence de l'un et de l'autre.

918. La rente à fonds perdu n'est point sujette à rescision.

919. Qu'el si l'arrérage à payer au rentier était égal ou inférieur au revenu de l'héritage aliéné? Quand le contrat serait considéré comme un avantage indirect.

920. Qu'el dans le cas d'aliénation à fonds perdu à un successible en ligne directe?

921. Les arrérages de la rente viagère tombent dans la communauté. Il en est ainsi du droit rentier lui-même.

922. La rente viagère peut être constituée au profit d'un tiers et sur la tête d'un autre.

923. Conséquences : 1° relativement à la communauté;

2° Relativement aux créanciers du rentier. Relativement à celui qui aurait reçu le droit d'usufruit de cette rente. Différence avec le droit romain. Par qui doit être acquitté le legs d'un usufruit.

DES RENTES CONSTITUÉES.

925. Définition. Comment la rente constituée participe de la nature d'un prêt modéré, et de la nature d'une rente.

926. Il n'est pas nécessaire que le capital soit fourni en argent. Il en est de même des intérêts.

927. Quand le remboursement du capital peut-il être exigé? Dispositions applicables aux rentes anciennes, sans effet de rétroactivité.

928. Causes d'exigibilité du remboursement du capital énumérées.

929. Observations sur la mise en demeure d'après la nature de la rente. Si elle est ou non quadruple. Cas dans lesquels, pour la rente portable, la taux de l'intérêt serait dépassé.

930. La demeure peut-elle être purgée?

931. Variété des circonstances. Appréciation par le juge.

932. La caution d'une constitution de rente perpétuelle peut-elle être obligée à en rembourser le capital?

933. Différences entre la rente perpétuelle et la rente viagère, quant à la nature de la créance. Conséquences relativement à la communauté et au lieu où elles sont censées exister.

934. Les rentes sur l'état et les actions de la banque peuvent être immobilières.

935. Pouvoir du tuteur quant aux rentes. Il ne peut refuser le remboursement.

936. Il ne peut les vendre de sa propre autorité.

937. Dispositions particulières de la loi du 24 mars 1806, relativement aux pouvoirs des tuteurs et curateurs quant aux rentes sur l'état.

938. Même disposition, quant au curateur à une boirie ja-

visée.

939. Extension de la loi du 24 mars 1806 aux rentes dépendant de successions acceptées sous bénéfice d'inventaire.

940. Dispositions spéciales relatives à la banque de France.

941. Précautions imposées en faveur des administrations d'hospices.

942. Disposition sur l'emploi des capitaux des hospices.

943. Règles spéciales pour la saisie des rentes.

944. Les rentes constituées et foncières ont-elles été mobili-

sées dans tous les cas par la loi du 11 brum. an vi?

Qu'el de la nature des rentes en cas de mariage depuis cette loi, mais avant la publication du code,

dans une coutume où elles étaient immeubles? Conséquence de ce qu'il s'agit ici d'une fiction.

945. Le code ne statue pas sur des questions transitoires. Il suppose la maintien des hypothèques prises antérieurement sur des rentes.

946. Nécessité de remonter à l'origine des rentes foncières.

947. Elles sont nées de la prohibition ecclésiastique du prêt usuraire ou à intérêt.

948. Cas exceptionnels où le prêteur pouvait redemander son argent.

949. Cette matière était dans le domaine de l'antiquité romaine.

950. Variation du taux légal de l'intérêt.

951. Retenues diverses introduites au profit des débiteurs.

952. La stipulation de non-retraire était généralement autorisée. Application de ces principes à certaines rentes anciennes.

953. Réduction autorisée de l'intérêt réputé usuraire d'après la loi de la constitution de rente.

954. Décret du 12 octobre, 8 nov. 1789.

955. Créances des assignats par décret du 21 décembre 1789.

L'argent déclaré marchandises le 11 avril 1793. Législation de l'usure.

956. Dispositions réglementaires du code civil.

957. Art. 1005. Preuve de la légalité d'arrérages en denrées.

958. Art. 1006.

959. Art. 1007, 1008.

960. Le taux de l'intérêt fixé par la loi du 5 septembre 1807.

961. Art. 1^{er} de cette loi. L'intérêt excessif est seulement réductible. Art. 2. Fixation à cinq.

962. Art. 3. Obligation de restituer imposée au prêteur.

963. Peine de l'usurier. Qu'el en cas d'arrérages stipulés en denrées?

964. Maintien de l'intérêt antérieurement convenu. Des règles sur les retenues pour les constitutions antérieures. Quand l'anticipation est permise.

DES RENTES FONCIÈRES.

965. La rente foncière est le prix d'une concession de fonds ou de quelque droit immobilier. Exposition succincte des anciens principes jugés nécessaires.

966. Explication de la défection du bail à rente donnée par Pothier. Cession de la propriété au preneur. Secours si la cession n'est pas faite à perpétuité. Dans tous les cas le *ius in re cédé* au preneur.

967. La rente peut être constituée en argent ou en denrées.

968. La désignation d'un capital ôterait à la rente foncière son caractère.

969. Il y a charge personnelle pour le preneur, charge réelle sur le bien. Conséquence, libération du preneur par l'abandon ou déguerpissement.

970. La double charge pèse de plein droit sur le tiers acquéreur qui a eu connaissance de la rente foncière. Après la sommation, si elle lui a été déclarée depuis.

371. Une troisième action, qualifiée *mixte*, appartient au propriétaire de la rente. Différence avec la rente ordinaire quant au droit d'user et d'abuser.
372. Points de similitude, Rescission, Résolution. Pourquoi le rachat était interdit dans l'ancien droit; à moins de stipulation spéciale. Prescription de cette faculté accordée au preneur.
373. Différence quant au remboursement stipulé, et à ses charges, entre la rente foncière et la rente constituée, dans laquelle le capital seul peut être exigé. (Voyez ci-après, n° 389.)
374. Le déguerpissement libère le preneur ou ses héritiers. *Secus* s'il a contracté l'obligation de faire valoir en tout temps. Il est libéré par la perte du fonds.
375. Extension de l'exception au cas où d'autres biens du preneur ont été hypothéqués pour sûreté de la rente. Le tiers acquéreur peut toujours déguerpier, et se libérer par là.
376. Obligation, dans ce cas, du premier preneur ou de ses héritiers. Quand ils sont personnellement garants du service de la rente.
377. L'assemblée constituante pose le principe du rachat des rentes foncières perpétuelles. Conditions fixées par la loi du 29 décembre 1790. Les anciennes, non constituées à perpétuité, n'ont point été déclarées rachetables.
378. D'après les lois suppressives de la féodalité, il n'y a plus de rentes foncières que celles non entachées de féodalité.
379. A part la faculté du rachat, maintien des anciens principes quant aux droits respectifs des bailleurs et preneurs sous l'empire de ces lois.
380. Depuis la loi du 11 brumaire au vii a-t-il fallu l'inscription pour la conservation de droits à charge des tiers possesseurs? Raison de douter.
381. L'inscription est requise.
382. L'assemblée constituante laisse aux rentes foncières leur caractère immobilier. Elles l'ont perdu par la loi du 11 brumaire au vii.
383. Texte de l'article 539. Les rentes foncières y sont comprises. Le propriétaire restier n'a plus sur le fonds arrêté qu'un droit de créance, non susceptible d'hypothèque, et tombant dans la communauté.
384. Texte de l'article 539. Conséquence de sa rédaction dans l'omphylotèque pour un temps limitée, quant au droit de rachat. Le droit de rente temporaire est immobilier en tant qu'il s'applique à l'héritage.
385. Que doit-on entendre par rente foncière établie à perpétuité?
386. Dans l'ordre moral de nos institutions, on considère comme perpétuel pour nous ce qui doit durer plus que nous. Conséquences.
387. Sont forcément rédimables les redevances établies pour 99 ans et au delà, ou pour trois générations, dans les baux à vie.
388. La rente peut être établie à perpétuité, mais sous la condition du rachat. Quand peuvent être imposées les conditions du rachat.
389. La somme du rachat peut être stipulée supérieure au chiffre du capital de la rente. Motifs.
390. *Secus* si c'était un moyen indirect d'élever le rachat.
391. Dans le silence du contrat, les bases du rachat sont réglées par la loi de 1793.
392. Le créancier restier ne pourrait imposer le déguerpissement comme seule condition du rachat.
393. Le terme de 30 ans, énoncé au dernier § de l'art. 539, ne se rapporte qu'au cas de rente établie à perpétuité, les baux à longues années n'ayant pas été proscrits.
394. Toute stipulation contraire ne serait pas nulle pour le bail.
395. L'exclusion des loix nouvelles porte sur l'irrédimabilité et non sur la perpétuité de la rente.
396. Réfutation de l'opinion contraire émise par Toullier.
397. Conséquences des principes ci-dessus : 1° aliénation absolue de l'héritage comme autrefois, sauf le cas de résolution.
398. 2° Privilège au profit du rendeur soumis aux conditions ordinaires.
399. 3° Même cas de libération par le déguerpissement pour l'acquéreur du fonds, s'il n'y avait aucune obligation personnelle de sa part.
400. 4° Retenu du 3° au profit du débiteur.
401. 5° Tiers acquéreur tenu seulement hypothécairement, et sous la condition de l'inscription en temps utile.
402. Les hypothèques établies sur les anciennes rentes foncières ne pourraient plus exister aujourd'hui, dans le cas où l'inscription serait périmée sous l'empire des loix nouvelles.
403. Celui qui crée son héritage à rente foncière ne peut, en cas de non-paiement des arrérages, forcer l'acquéreur au remboursement de la rente émise, si ce n'est que l'action en résolution. Pour le détail, application du principe sur la rente constituée. *Distinction faite par Duranton.*
404. Le preneur actionné en résolution, dans le cas ci-dessus, élèverait la résolution en offrant le rachat de la rente, suivant la loi de 1793.
405. Le tiers acquéreur d'un immeuble grevé d'une rente foncière perpétuelle peut s'en affranchir par la purge civile. Arrêt de la cour de cass. de France du 27 novembre 1835.
406. Observation sur cette décision, quant au droit de résolution qui était perdu dans l'espèce.
407. La redevance sur les mines, en faveur du propriétaire du sol, constitue une rente foncière.
408. Elle n'est pas susceptible de rachat. Renvoi.

DE L'ÉTENDUE PLUS OU MOINS GRANDE DE LA SIGNIFICATION
QUE LE MOT MEUBLE PEUT AVOIR DANS LES DISPOSITIONS
DE L'HOMME OU DE LA LOI.

399. Nécessité de recourir à la doctrine pour interpréter la disposition de l'homme qui a employé une désignation collective.
410. Règle d'interprétation suivant que la disposition embrasse toutes les choses de la nature mobilière ou seulement un genre particulier de meubles. Cinq règles dans la loi. Critique de la loi par Duranton. Quand il faut recourir à l'interprétation.
411. Qu'entend-on par les mots meubles meublants?
- 411 1°. L'argenterie fait-elle partie des meubles meublants?
- 411 2°. Quid de l'équipage des carrosses et des chevaux?
- 411 3°. Quid de la batterie de cuisine?
- 411 4°. Quid du linge?
- 411 5°. Des livres?
- 411 6°. Des armoires ou rayons qui les renferment?
- 411 7°. Quid de l'expression biens meubles et effets?
412. Objets mobiliers non compris sous l'expression meubles meublants.
413. Que comprend la vente d'une maison meublée?
- 413 1°. Quid si on léguait une maison garnie?
414. Que comprend la vente ou le don d'une maison avec tout ce qui s'y trouve?

- 314 2°. *La vente ou le legs fait dans les termes de l'article 538 comprennent-ils les hardes ou le linge de corps du vendeur ou du donateur?*
- 315 3°. *Que comprend le legs des objets mobiliers qui se trouvent dans la maison du testateur?*
- 316 4°. *Que comprend le legs des meubles et effets de la maison d'habitation du testateur?*
- 317 5°. *Quid si on léguit tout le mobilier qui se trouve dans une localité?*
- 318 6°. *L'article 536 reçoit-il application dans le cas de donation entre-vifs?*
319. *Que comprend le mot meuble isolément employé?*
- 320 2°. *Sans des mots non meublés, mes meubles, employés par un testateur. Le loi ne dit pas ce que comprend le mot meuble.*
- 321 3°. *La loi n'emploie jamais le mot meuble dans le sens restreint de l'article 533.*
- 322 4°. *L'article 535 est-il limitatif?*
- 323 5°. *Dans les dispositions de l'homme, le mot meubles a parfois une signification plus étendue; d'abord s'il y a opposition avec le mot immeubles.*
- 324 6°. *Quid s'il y a cumul des meubles et des immeubles?*
- 325 7°. *La signification de ce mot peut être restreinte par quelque indication.*
- 326 8°. *Signification des mots mes meubles en totalité, ou tous mes meubles sans désignation de lieu.*
327. *Que comprennent les mots biens meubles, mobilier ou effets mobiliers?*
- 328 2°. *Il est douteux que dans la pensée de tous ceux qui ne sont pas familiarisés avec le code, les termes mobilier, effets mobiliers, doivent comprendre tous les biens mobiliers quelconques.*

DES CHOSES CORPORELLES ET INCORPORELLES.

329. *Qu'entend-on par choses corporelles?*
330. *Les droits considérés en eux-mêmes et pris dans un sens abstrait constituent les choses incorporelles. Exemples.*
331. *Généralement les choses corporelles sont seules susceptibles de possession. Conséquence quant à l'action possessoire.*
332. *Une chose corporelle ne peut être solidairement possédée par plusieurs. Secus des droits incorporels.*
333. *Les choses corporelles seules sont l'objet de la revendication proprement dite. Secus de la plupart des droits incorporels.*
334. *Modes d'aliénation des choses incorporelles. Transport. Renonciation.*
335. *Différence entre les transports des droits incorporels, et l'aliénation des choses corporelles.*
336. *Pour la renonciation au droit incorporel, il suffit que le droit soit ouvert, si l'on est maître de ses actions.*
337. *Cette renonciation n'exige pas les formes de la donation.*
338. *Pour les choses corporelles, il faut acte positif de mutation.*
339. *Conséquences quand on agit dans l'intérêt d'un tiers.*
340. *Raisons de différences pour les conditions de l'aliénation suivant la nature corporelle et incorporelle de la chose.*
341. *Différence entre les choses corporelles et incorporelles quant aux fonctions qui leur conviennent. Exemple dans la compensation, selon qu'il s'agit ou non de quantités abstraites.*
342. *Exemple dans la subrogation.*
343. *Exception au principe qui n'admet pas la subrogation*

d'une chose corporelle à une autre. Usufruit d'un troupeau. Échange. Communauté.

DES CHOSES FONGIBLES ET AUTRES DIVISIONS.

344. *Mauvaise définition qu'on a donnée des choses fongibles. Ce sont celles dans lesquelles on regarde le genre et non l'individu.*
- 345 2°. *Les choses sont ou non fongibles de leur nature. Le caractère de fongibilité dépend aussi des conventions des parties.*
- 346 3°. *Un fonds de commerce est-il une chose fongible?*
347. *Conséquence dans la compensation. Les choses fongibles objet du prêt de consommation.*
- 348 2°. *Division en choses divisibles et indivisibles; en choses principales et accessoires.*

DES DIFFÉRENTES MANIÈRES D'ACQUÉRIR LA PROPRIÉTÉ

DES BIENS.

349. *Deux manières d'acquérir les biens. Règles du droit des gens. Règles du droit civil. L'auteur ne traite que des règles du droit des gens. Qu'entend-on par droit des gens?*

DU DROIT D'OCCUPATION PAR LE FAIT DE LA GUERRE.

350. *Par le droit de la guerre, l'occupation s'étend sur les biens qui appartiennent à l'ennemi.*
351. *L'équité naturelle admet-elle ce mode d'acquérir? Principes du droit des gens. Loi de nécessité.*
352. *Entre nations les débats se règlent par les armes. La guerre légitimée dans l'Écriture sainte.*
353. *Exemple dans la conduite d'Abraham.*
354. *De Jacob.*
355. *Dans le Deutéronome.*
356. *Paroles de Joad.*
357. *Autres exemples dans l'Ancien Testament et dans le Nouveau.*
358. *Autorité de saint Ambroise dans le corps du droit canon.*
359. *Droit d'occupation par la guerre admis par les lois romaines.*
360. *Témoignage des anciens philosophes à ce sujet.*
361. *Les guerres modernes attestent la permanence du principe. Le triomphe de la force est le signe de la majorité des parties intéressées.*
362. *Ce droit, loin d'y encourager, doit détourner de la guerre.*
363. *Transition. Examen des conditions requises pour la légitimité de l'occupation.*
364. *Le droit d'occupation n'existe pas dans les guerres civiles. Ce droit n'est justifié que par une guerre publique et patente.*
365. *La légitimité de l'occupation ne dépend pas de la légitimité de la guerre.*
366. *Les biens des citoyens, comme ceux du prince, tombent sous l'occupation qu'a lieu ministerio belli.*
367. *En général, les prises sur l'ennemi reviennent au trésor public; la loi romaine punit le pécuniaire. Quand les soldats ont acquis la propriété des choses mobilières, Napoléon forme de la conquête son domaine extraordinaire.*
368. *Choses prises sur l'ennemi qui ne peuvent appartenir qu'à l'État. Le droit de conquête s'étend en principe jusqu'aux biens des particuliers. Secus en cas de reprise par le vaincu. Postliminium.*
- 369 2°. *Ce qui distingue les guerres maritimes des guer-*

res terrestres. Armement en course; Il doit être autorisé.

354. De semblables confiscations ont constitué les propriétés féodales en France. Tyrannie des seigneurs.

355. Leurs forteresses atténuent les guerres qu'ils se tiraient entre eux.

356. Et qu'ils tiraient au hasard.

357. Mérite de la révolution sous laquelle a disparu la lépre féodale. Les principes de charité chrétienne doivent faire mitiger l'application du droit de la guerre.

DE L'OCCUPATION QUI A LIEU ATTRENT Q'UN PAR LE FAIT DE LA GUERRE.

358. L'occupation s'étend ici sur ce qui n'appartient encore à personne.

359. De ce droit dérive l'origine primordiale de celui de propriété.

359 3°. Distinction entre l'occupation primitive ou originelle et l'occupation dérivée ou secondaire. Leurs différences.

359 3°. Principes sur lesquels est fondée l'occupation.

360. Le principe du droit d'occupation est-il abrogé par les articles 539 et 713 du code civil?

361. L'article 714 explique la généralité apparente de ces deux articles.

361 3°. On ne peut acquérir par occupation les immeubles situés dans l'étendue du territoire français.

362. Le droit de permis occupant régi par des lois spéciales. Division de la matière.

363 3°. L'occupation simplement dite est un nom générique qui comprend les divers modes d'acquisition par occupation qui n'ont pas un nom particulier.

363 3°. L'eau pluviale est un objet de cette occupation.

363 4°. La commune peut disposer de l'eau pluviale qui tombe sur la voie publique.

363 5°. Si la commune n'en a pas disposé, chaque riverain du chemin peut s'en emparer lorsqu'elle passe devant son fonds.

363 6°. Ce droit ne peut être prescrit.

363 7°. L'invention est un mode d'occupation. Sur quels objets peut-elle s'appliquer? Conditions.

363 8°. Les objets de l'invention sont ordinairement de peu de valeur. Circonstances propres à distinguer les choses abandonnées des choses perdues.

363 9°. Une chose ne peut être valablement abandonnée que par son propriétaire.

363 10°. Peut-on abandonner une partie d'une chose et retenir l'autre?

363 11°. La chose abandonnée peut-elle être recueillie?

363 12°. Est-il nécessaire, pour acquérir, de mettre la main sur l'objet?

363 13°. Exemples de choses abandonnées.

363 14°. Quid du trésor? Renvoi.

363 15°. Quid des choses perdues et trouvées? Renvoi.

DES CHOSSES QUI S'ACQUIÈRENT ENCORE PAR LE DROIT DE PREMIER OCCUPANT.

364. Énumération de ces choses.

DE L'ACQUISITION DES CHOSSES JETÉES AU PÉRIER.

364. La volonté de donner transfère ici la propriété.

DU DROIT D'OCCUPATION ET D'ACQUISITION QUI A LIEU PAR LE MOYEN DE LA PÊCHE.

365. Dans les étangs, rivières ou réservoirs, le poisson est propriété privée.

366. Seiche, en mer ou en rivières. Trois sortes de pêche.

367. En mer le pêche est permis à tous.

368. À l'état, dans les rivières navigables ou flottables. Y a-t-il tel de la part de celui qui y prend du poisson?

369. Aux rivières pour les autres eaux. Nouvelle loi en France sur le pêche.

370. Suite du précédent.

371. Nécessité de définir le point où le cours d'eau devient rivière flottable ou navigable. La matière de la pêche, dans ses détails, ne peut être ici traitée.

372. Rappel de l'article 63 de la nouvelle loi française quant à la prescription des délits de pêche.

373. Le droit de pêche peut-il être aliéné à toujours par le riverain? Avis du conseil d'état.

DU DROIT D'OCCUPATION QUI A LIEU PAR LE FAIT DE LA CHASSE.

374. Le droit de chasse dans le droit commun. Rappel de l'art. 715 du code civil. Besoin d'un code sur la matière. Ce droit dérive de celui de conservation. Rapport de l'homme avec les animaux. Ses droits sur eux.

374 3°. Les lois qui ont consolidé la propriété n'ont pas pour cela rendu le maître du fonds propriétaire des animaux qui s'y trouvent. Conséquences.

374 3°. Droit de chasse restreint dans son exercice par d'autres droits.

374 4°. Le droit de chasse peut-il être rangé parmi les fruits ou produits du fonds?

375. Son abolition comme droit féodal.

376. Amendes contre ceux qui chassent sur les terres d'autrui. Différence de principes chez les Romains et chez nous.

376 3°. L'individu qui chasse sur le terrain d'autrui sans autorisation et en temps prohibé ne commet qu'un délit passible d'une seule amende.

376 3°. La chasse est interdite dans les forêts nationales.

377. Confiscation des armes. Responsabilité civile.

378. Arrestation des chasseurs vagabonds et déguisés. Compétence des tribunaux correctionnels.

378 2°. Le droit de chasse sur ses possessions est soumis à des mesures de police et à des restrictions. Temps prohibé.

378. Chasse permise en tout temps au propriétaire dans certaines parties de sa propriété.

379 3°. Que doit-on réputer terrain clos? Différence entre le terrain clos et l'enclos attenant à une habitation.

379 3°. Conditions que doit remplir la clôture. Clôture d'un enclos tenant à une habitation.

379 4°. Le propriétaire peut faire détruire le gibier avec toutes sortes d'armes.

379 5°. Il peut faire détruire toute espèce de gibier. Quels animaux sont considérés comme gibier.

380. Chasse permise en tout temps pour les bois et forêts. L'usage n'a pas, comme l'usufruitier, le droit de chasse. Quid du superficiaire?

380 2°. Le droit de chasse appartient-il exclusivement à l'usufruitier?

380 3°. Différence entre l'usufruit d'une garenne et celui d'une propriété ordinaire quant au droit de chasse.

380 4°. Différence entre l'usufruitier et l'usage d'une garenne quant au droit de chasse.

380 5°. Le propriétaire n'a pas le droit de chasser sur

des fonds enclavés dans les forêts réservées aux plaideurs du roi.

381. Disposition relative à la destruction du gibier dans l'intérêt des récoltes. Destruction des bêtes fauves.

381 2°. Mais ce droit de destruction ne pouvait être accordé à un étranger. Différence entre les articles 15 et 14, et l'article 15 de la loi de 1790.

384 3°. A quels signes reconnaît-on le fait de chasse?

382. Le fermier a-t-il, par le bail, la droit de chasse? Distinction. Controverse.

383. Dispositions du code rural sur la destruction des animaux malfaisants. Attention des chasseurs maîtres.

381. Le droit de chasse n'est en France qu'un droit purement foncier. Il est taillié domaniaux, communaux ou privés.

385. Animaux sauvages appartiennent au premier occupant, même sur le terrain d'autrui.

385 2°. Le gibier pris dans le lacet que j'ai tendu sur mon fonds m'appartient-il aussitôt? Quid si le lacet est tendu sur la propriété d'autrui?

388. Quand y a-t-il occupation? Droit du maître du fonds en indemnité pour dommage causé au fonds. Eulrie du fonds interdit.

388 2°. Le fait de chasse dans les fonds clos est puni plus sévèrement.

388 3°. Le gibier tiré dans un parc est-il sujet à restitution?

388 4°. On ne peut suivre le gibier sur le fonds d'autrui.

388 5°. Le propriétaire qui a laissé trop multiplier le gibier sur son fonds est responsable des dégâts qu'il commet sur le fonds des voisins.

387. Le droit de chasse peut-il être séparé du fonds à perpétuité? Ce droit ne serait qu'un droit d'usage. Critique d'un arrêt de la cour d'Amiens.

387 2°. Droit de chasse concédé à une famille. Sa durée.

387 3°. Concédé tant à une personne qu'à ses héritiers. Sa durée.

387 4°. Il ne peut être concédé au profit des propriétaires d'un héritage.

387 5°. Le droit de chasse peut-il être loué?

387 6°. Peut-il être loué par celui à qui on l'a cédé.

387 7°. Il est permis aux communes d'informer le droit de chasse dans leurs bois communaux.

387 8°. Différence entre la cession et la permission du droit de chasse.

387 9°. La permission accordée par le propriétaire est exclusive du délit de chasse quand il y a bonne foi.

387 10°. Le droit de chasse concédé est mobilier. Secus entre les mains du propriétaire.

DE LA DÉCOUVERTE DES MINES ET DES TRÉSORS.

388. De l'existence des mines. Reuvel.

389. Principes sur la découverte des trésors dans le droit féodal. En droit romain.

389. Art. 716 du code Napoléon. Signification du mot TRÉSOR.

391. Le droit du trésor, s'ajoute à la propriété foncière. Cinquième quart au fermier et à l'usufruitier.

391 2°. Quid du trésor trouvé dans le fonds appartenant à la femme? Quid si c'est l'époux propriétaire qui le découvre? Quid s'il s'agit d'un fonds de la communauté?

391 3°. Quid s'il est trouvé dans le fonds dotal?

391 4°. Si le trésor est trouvé sur un fonds soumis à une emphytéose à perpétuité, c'est l'emphytéote

et non le bailleur qui a droit à la moitié attribuée au propriétaire du fonds. Secus si l'emphytéose est à temps.

393. Le trésor doit être trouvé non sur mais dans la terre.

393. Moitié à l'inventeur dans le fonds d'autrui. Le domaine du fonds n'emporte pas le domaine du trésor.

393 2°. Des ouvriers qui seraient spécialement employés par le propriétaire à la recherche d'un trésor n'en auraient pas la moitié.

395 3°. Quid dans le cas de vente d'un mur pour être démolé, si l'on y trouve un trésor?

394. Moitié acquise à l'inventeur à titre de premier occupant. Trésor non possédé par le possesseur du fonds.

394 2°. Quid du trésor trouvé par l'héritier bénéficiaire?

394 3°. Quid du trésor trouvé sur un fonds grevé de substitution.

395. Généralité de l'expression toutes choses.

396. La chose doit avoir été enfermée par la main de l'homme.

397. Enfermée ou cachée. Distinction. Terre en construction.

398. Il faut que personne ne prouve sa propriété de la chose. Mode de preuve. Le dépôt doit être fait depuis longtemps.

399. La découverte doit être l'effet du hasard. Conséquence s'il y a recherche par un étranger. Il suffit de la découverte. Conséquences.

399 2°. Différence entre le trésor et les biens meubles.

400. Conséquences des règles ci-dessus. Le trésor appartient à l'acquéreur.

401. Quid dans le cas de vente sous pacte de rachat?

402. Quid s'il y a vente faite sous une condition suspensive qui faille?

402 2°. Quid dans ce cas si la condition suspensive est accomplie?

403. Un trésor découvert ou peut servir à une action en rescision.

405 3°. Quid après la rescision de la vente du fonds? Le trésor est-il restitué?

401. Le trésor n'est pas frappé de l'hypothèque qui grève le fonds.

404 3°. Le trésor est meuble.

DU DÉVELOPPEMENT DES ESSAIS D'ABEILLES.

405. L'essaim devient res nullius quand il cesse d'être poursuivi par ses propriétaires.

405 2°. En droit romain les abeilles étaient-elles au nombre des animaux sauvages?

405 3°. Dispositions de l'ancien droit français à cet égard.

405 4°. Les abeilles qui ont leur essaim dans les bois sont-elles res nullius.

405 5°. Quand l'essaim est-il, dans le sens de la loi de 1791, rivié sur un terrain dont il est censé dépendre?

405 6°. Le fermier a-t-il droit aux essaims qui se fixent chez lui?

DE LA RÉCOLTE DU VANDON OU GORRON.

406. Qu'entend-on par là? Lene utilisé. Distinction quant à leur appropriation, si les plantes sont arrachées ou non.

DE DÉLAISSEMENT QUI PEUT ÊTRE FAIT DE CERTAINS DÉLAISSEMENTS AU PROFIT DES COMMUNES EN LEUR SITUATION.

407. Moyens de s'affranchir de la contribution foncière. Formes de l'abandon.

DES CHOSES QUI, DÉLAISSÉES DE TOUT PROPRIÉTAIRE PARTICULIER, SONT DÉVOLUES À L'ÉTAT.

406. Qu'entend-on par *épave*? Étymologie du mot. N'appartient pas au premier occupant.
 409. S'entend parfois des choses volées. Sa différence avec la déshérence; avec les choses sans maître.
 410. En quoi consiste le droit d'*épave*? Dispositions coutumières et féodales.
 411. Dépendait du droit de Justice. Compensation de la charge des enfants trouvés.
 412. Aboli par l'assemblée constituante, au profit de l'État.
 413. Justice de cette attribution.

DES ÉPAVES MARITIMES.

414. Qu'entend-on par là?
 414 2°. *Utilité de lois nouvelles sur la matière.*
 415. Distinction entre celles qui proviennent du ers de la mer et celles consistant dans des effets des naufrages.
 416. Comment sont dévolues les épaves du ers de la mer. Formalités.
 416 2°. Qu'entend-on par *poissons gras* ou *à lard*?
 417. Celles provenant des effets des naufrages? Formalités.
 417 2°. Quid des effets trouvés au moment ou à la suite d'un naufrage?
 417 3°. Fonctions des *juges de paix*, relativement à la conservation des effets provenant d'échouement, bris ou naufrage.
 418. Comment et dans quel délai le propriétaire peut les réclamer.
 419. Leur confiscation et dévolution après l'expiration des délais.
 419 2°. Abrogation du droit de bris et naufrage.

DES ÉPAVES DE RIVIÈRE.

420. Qu'entend-on par là? Législation ancienne. Appartenance aujourd'hui à l'État.
 420 2°. Quid des épaves dans les rivières qui ne sont pas de domaine public?
 421. Dans quel délai la réclamation doit-elle être faite pour empêcher la confiscation. Quid des bois de flottage? Renvoi.

DES ÉPAVES DE GREFFE, DE BUREAU DE MESSAGERS ET DE DOUANES.

422. Qu'entend-on par *épaves de greffe*? Leur vente ou disposition au profit du Trésor. Délai pour leur réclamation.
 423. Qu'entend-on par *épaves de messagerie*? Leur dépôt et conservation provisoire. Vente au profit de l'État.
 424. Qu'entend-on par *épaves de la douane*? Vente. Délai pour la réclamation.

DES ÉPAVES DE LA POSTE AUX LETTRES.

425. Délai pour la réclamation des sommes versées.

DES ÉPAVES ORDINAIRES DE TERRE.

426. Qu'entend-on par *épaves ordinaires de terre*?
 426 2°. Comment peut-on acquérir les choses perdues? Leurs différences avec le trésor?
 429 3°. Les choses perdus ordinairement une valeur appréciable. Différence entre une chose perdue et une chose égarée.
 429 4°. Le propriétaire du fonds sur lequel une épave est trouvée n'y a aucun droit à ce titre.

- 426 5°. Les choses perdues restent-elles à l'inventeur ou à l'État?

427. Dispositions réglementaires à observer par l'inventeur. Délai pour la réclamation.
 427 2°. Par combien de temps l'inventeur prescrit-il la chose trouvée? Quid lorsqu'il l'a déposé?
 427 3°. Malgré le dépôt et la restitution à l'inventeur, le propriétaire a encore trente ans pour réclamer l'épave.
 427 4°. L'inventeur qui ne donne pas de publicité à son invention, qui n'en fait pas le dépôt au greffe, est-il passible de l'action de vol?
 427 5°. Dispositions particulières aux bestiaux égarés.
 427 6°. Dans quel délai l'administration doit-elle faire la restitution réclamée?

DE LA DÉSHÉRENCE.

428. Qu'est le droit de déshérence? De la déshérence sur les biens acquis par le mort civilement depuis sa condamnation?
 429. En cas de succession vacante ou répudiée.
 429. Formalités dans l'intérêt des successibles inconnus.
 431. Formalités pour le prévenir de leurs droits. Publications. Envoi en possession par le tribunal.
 432. Le successible qui se présente après cet envoi a-t-il droit à la restitution des fruits?
 432 2°. Règles de la compléance.

DE LA POSSESSION.

433. Ce qu'est la possession. Comment elle constitue un mode d'acquiescement suivant le droit des gens. Division de la matière.

CE QUE C'EST EN GÉNÉRAL QUE LA POSSESSION.

434. La possession est la détention d'une chose que l'on tient.
 435. La possession d'une même chose ne peut exister simultanément entre les mains de plusieurs.
 436. Comment la possession s'applique aux biens corporels et incorporels. Liaison entre le droit de possession et celui de propriété.
 437. Leur différence en jurisprudence. L'une est la cause de l'autre.
 438. Elles peuvent se trouver séparées et en des mains différentes.
 439. En général la possession s'acquiert par la saisine corporelle. Exception pour l'héritier.
 440. Des signes extérieurs qui peuvent en certains cas remplacer l'occupation corporelle.
 441. Exemples dans le cas de vente d'un héritage ou d'une cave.
 442. La vraie possession doit être caractérisée par l'intention de retenir la chose à titre de maître.
 443. Comment se conserve *solo animo* la possession d'une chose qui nous appartient.
 444. Cette conservation *solo animo* ne peut avoir lieu de la part de celui qui possédait pour prescrire.
 445. Le domaine ne peut, comme la simple possession, être abandonné par la fait et l'intention du maître seul.

DES DIFFÉRENTES ESPÈCES OU DES DIFFÉRENTES QUALIFICATIONS DE LA POSSESSION.

- 445 3°. Des différentes espèces et qualifications de la possession.

DE LA POSSESSION RÉELLE ET PROPRIÉTAIRE DITE.

446. De la possession réelle et proprement dite.

Sur la possession improprement dite, ou la quasi-possession.

417. La possession improprement dite ou quasi-possession s'applique aux choses incorporelles; principes du droit romain, quant aux servitudes, quant à la prescription.
418. Modifications dans les coutumes en France.
419. Régie générale du code civil sur ce point. Sa sagesse.
420. La présomption de précarie constitue, sous ce rapport, la différence fondamentale entre les servitudes continues et les servitudes discontinues.
421. On doit exclure cette présomption en fait de servitude discontinue qui entraîne la perception d'une partie des fruits du fonds.
422. On ne peut former la complainte possessoire en matière de servitudes discontinues.
423. S'écoulera-t-il s'agit d'une servitude continue et apparente.

Sur la possession de bonne foi.

424. Caractère de la possession de bonne foi. (Art. 556.) L'erreur de droit ne suffit pas pour constituer la mauvaise foi.
425. Le possesseur de bonne foi fait les fruits siens, comme le propriétaire, mais est tenu à leur restitution du jour que les vices de son titre lui sont connus.
426. Comment néanmoins la bonne foi n'est requise qu'au commencement pour la prescription acquisitive. Après la prescription, plus lieu à restitution des fruits.
427. Principes de l'ancienne jurisprudence en matière de restitution de fruits, surtout en cas de pétition d'hérédité.
428. Faut-il de différence entre les divers cas. (Art. 538 et 540 de code civil.)
429. Le possesseur de bonne foi n'est pas passible des dégradations à la chose pendant sa possession.
430. Possesseurs qui en seraient tenus. Quel des constructions, dépenses, améliorations, etc.?

Sur la possession de mauvaise foi.

431. Caractères du possesseur de mauvaise foi. Depuis quand doit-il les fruits?
432. Il doit les fruits que le propriétaire aurait pu naturellement percevoir.
433. Il répond des fonds d'autrui qu'il a voulu placer.
434. La chose est aux risques du possesseur de mauvaise foi.
435. De quelque manière que la chose volée ait péri ou ait été perdue.
436. Dans quels cas doit-il sous ce rapport être traité comme un véritable voleur?
437. Des dépenses dont on doit tenir compte au possesseur de mauvaise foi lorsque la chose n'a pas péri.

Sur la possession civile.

438. Ce que c'est; quels sont ses caractères pour fonder la prescription?
439. Quel est le délai après lequel on doit dire qu'il y a discontinuité dans la possession, et interruption dans la prescription.
440. La possession civile doit être non interrompue. Interruption naturelle et civile.
441. La possession civile doit être paisible. Pourquoi?
442. Elle doit être publique. Pourquoi?
443. Non équivoque. Pourquoi? Exemple.
444. Elle doit être exercée à titre de propriétaire.
445. Fondée sur un titre juste, vrai ou présumé. Titre juste.
446. Titre vrai ou présumé, qu'entend-on par là? Titre présumé.

447. Comment la possession peut être civile quoique accompagnée de mauvaise foi?
448. Motifs puissants pour lesquels le législateur a consacré les effets de la possession civile.

Sur la possession naturelle ou de fait.

449. Ce qu'elle est par opposition à la possession civile.
450. De celle de l'usurpateur durant le temps de sa violence.

Sur la simple détention.

451. Ce que c'est et à quoi elle appartient.
452. Différence entre la possession naturelle et la simple détention.
453. Différence entre ceux qui possèdent pour eux-mêmes et ceux qui possèdent pour autrui. Droit d'agir en justice.

Des principaux effets de la possession.

454. La possession fut le principe générateur de la propriété.
455. De la préférence accordée à la cause du possesseur. Il n'a rien à prouver contre qui ne possède pas.
456. Différence de qualification entre les actions immobilières qui ont pour objet la propriété, et celles qui ont trait à la possession.
457. Le possesseur est toujours défendeur à l'action pétitoire. Au possesseur quand le possesseur est-il maintenu en possession?
458. En cas de concurrence entre l'action pétitoire et l'action possessoire, celle-ci est jugée la première.
459. La distinction entre le possesseur et le pétitoire n'a rapport qu'aux immeubles. Pour les meubles possession vaut titre.
460. De la complainte et de la pétitogrande.
461. Principe suivi pour la pétitogrande.
462. Conséquences du principe ante omnia violentie causam examini principium.
463. Pour compléter la prescription on peut joindre sa possession à celle de son auteur.
464. Distinction entre la cause du successeur à titre particulier et du successeur à titre universel. Principes quant à celui-ci.
465. Règles à suivre pour le cas de successeur à titre particulier.

De la tradition.

466. Ce que c'est la tradition.
467. Comment elle est la cause de la possession civile et du domaine. Sa nécessité pour fonder les actions possessoires.
468. Exception en faveur de l'héritier légitime ou du légataire universel non en concours avec un héritier à réserve. La tradition transfère le domaine des choses mobilières.
469. En droit romain la tradition était nécessaire pour transférer le domaine des meubles et immeubles.
470. Aujourd'hui pour les immeubles, elle n'est nécessaire que pour en transférer la possession. Contrats qui n'existent que par elle.
471. Relativement à la possession seule, la tradition, quoique faite par un possesseur vicieux, peut donner le droit de prescrire.
472. Diverses espèces de tradition. De la tradition réelle.
473. De la tradition feinte.
474. De la tradition symbolique.
475. Signification en outre obligée dans le transport des créances.
476. De la tradition par équivalent.

507. Conditions pour que la tradition opère la translation de domaine en l'usage des choses. Conditions du consentement.
508. Elle requiert capacité d'aliéner. Cas où elle est valable, faite par un incapable.
509. Elle doit être faite en exécution d'une juste cause. *Quid si la cause est conditionnelle?*
510. La cause punitive et non réelle est insuffisante.
511. Distinction importante entre le défaut de cause dans une obligation, et le défaut d'action pour forcer au paiement.
512. La tradition, pour être valable, ne doit pas avoir une cause réprouvée par le droit civil.
513. Ou par la morale. Distinctions pour la répétition.
514. Pas lieu à répétition si les deux parties ont été complices de l'immoralité ou si elle n'existe que chez celui qui donne.
515. La tradition doit être exempte de toute erreur substantielle.
516. De l'erreur sur le corps de la chose. *Quid si l'on a agi par le fait d'un mandataire dans l'erreur, quand le mandant n'y était pas, et réciproquement?*
517. De l'erreur sur la qualité de la chose. *Quid si l'on a erré sur la part de celui qui a reçu à titre gratuit?*
518. *Quid si la même erreur a été commise par celui qui a acquis à titre onéreux?*
519. Différence entre l'erreur sur la chose ou la qualité de la chose.
520. Dans quels cas cette différence vient à cesser.
521. De l'erreur sur la personne. Distinction entre le cas du titre onéreux et celui du titre lucratif.
522. De l'erreur sur la cause de la tradition.
523. Cas dans lesquels l'erreur sur la cause de la tradition n'empêche pas le transfert du domaine.

DU DROIT D'ACCESSION CONSIDÉRÉ D'APRÈS SON PRINCIPE NATUREL ET COMME UNE DES CAUSES ACQUISITIVES DE LA PROPRIÉTÉ.

524. Maxime générale sur laquelle est fondé le droit d'accession; souvent l'accession opère *solid rei potestatis*.
525. Pourquoi il peut alors rationnellement et avec justice produire ses effets.
526. Applications nombreuses de ce principe. — Division de la matière.

DE LA DESTINATION DU PÈRE DE FAMILLE.

527. En quoi consiste la destination du père de famille.
528. Premier exemple dans l'article 2019. La contiguïté seule ne suffit pas.
529. Volonté manifestée par on a clôture commune. — Généralité du terme *clôture*.
530. Disposition analogue au droit romain. Vague de la loi nouvelle. Domaine de jouir.
531. Exemple nouveau dans l'art. 1615.
532. De la nature du fonds acquis en commun par plusieurs propriétaires, et destiné par eux au pâturage des bestiaux, utilisant leurs fonds propres.
533. De l'étendue suivant laquelle chaque propriétaire peut exercer son pâturage sur le fonds indivis.
534. Différence vis-à-vis des propriétaires indivis, entre un pâturage commun de cette espèce et un véritable fonds commun.
535. La fondation acquise par les époux pour servir d'accessoire à un autre, n'entre pas en communauté, si celui-ci est propre à l'un d'eux.
536. Application du principe de l'accession d'un fonds à un

autre fonds principal, en cas de l'estimation de celui-ci dans l'action en rescision de la vente ou du partage pour cause de lésion. Et au cas de la location du fonds principal.

537. De l'effet spécial de la destination du père de famille, au cas qui touche à l'accession des maisons et bâtiments.
538. Droit aux appendances et dépendances dans une acquisition.
539. Accessoires d'un bâtiment acquis.
540. Le jardin potager suit comme accessoire une maison d'habitation.
541. Les tuyaux de conduite pour les eaux sont les accessoires de l'héritage.
542. De l'effet de la destination du père de famille relativement aux droits incorporels, tels que les servitudes, rendus accessoires du fonds.
543. Exemple de la servitude d'usage à la coupe des échelles pour une vigne.
544. Ces droits incorporels suivent les immeubles en quelques mains qu'ils passent, encore que les actes d'aliénation ne les mentionnent pas.

DE LA PRESCRIPTION.

545. Des diverses espèces de fruits. Fruits naturels, industriels et civils. Comment les fruits de la chose appartiennent à son maître. Distinction.
- 545 1°. Les fruits pendants par le fruit videntur.
- 545 2°. Ils sont séparés du fonds par la perception.
- 545 3°. La loi règle la perception des fruits civils.
- 545 4°. Le fermier ou l'usufruitier acquièrent-ils les fruits par droit d'accession?
546. Les fruits du fonds cultivé par un tiers n'appartiennent au propriétaire qu'à charge de rembourser les frais de labour et semences.
- 546 1°. *Quid du croît des animaux?*
- 546 2°. Quelles dépenses doit restituer le propriétaire?
- 546 3°. Qu'entend l'art. 545 par le mot tiers?
- 546 4°. Comment se fait la prise des fruits de labour et semences.
547. Équité du principe par lequel le possesseur de bonne foi fait les fruits siens à l'exclusion du propriétaire. *Quid du trésor et des mines trouvés par le possesseur? Est-ce par droit d'accession que le possesseur de bonne foi fait les fruits siens?*
- 547 1°. Le possesseur et le propriétaire n'acquièrent pas les fruits au même moment. La perception est une condition imposée au possesseur.
- 547 2°. Quel est l'acte qui constitue la perception?
- 547 3°. Les fruits civils entrent dans notre mobilier d'un jour à l'autre, avant que le quartier soit échu.
- 547 4°. Fruits dont ne profite pas le possesseur de bonne foi. Futaies. Mines.
- 547 5°. Indemnité qu'il peut devoir de ce chef. *Quid si le coup a été fait par son successeur immédiat ou éloigné, et que celui-ci soit insolvable?*
- 547 6°. Le travail des animaux est un fruit. Sa différence avec les autres fruits.
548. Abandon des principes du droit romain, qui redressaient ce principe au cas du possesseur à titre particulier.
- 548 1°. L'héritier putatif acquiert-il les fruits antérieurs à sa possession? Discussion et critique d'un arrêt de la cour de cassation de France.
- 548 2°. En droit romain les fruits naturels étaient-ils attribués au possesseur de bonne foi?

519. Caractère du possesseur de bonne foi. Conséquences :
1° quant au précaire, 2° quant à la preuve.

520 2°. La bonne foi est présumée.

521 2°. Par quel genre de preuve prouver la mauvaise foi du possesseur ?

522 4°. L'erreur de fait provenant d'une ignorance crasse n'est pas excusable.

523 5°. Le fait est exclusif de la bonne foi.

524 5°. Il en est de même de l'erreur basée sur l'ignorance d'ordres de l'autorité.

525 7°. Le fait qui établit la mauvaise foi doit être précis. Il peut exister avant un acte judiciaire.

526 8°. La fausse interprétation de la clause d'un acte n'est pas toujours constitutive de la mauvaise foi.

530. La mauvaise foi exige une connaissance, non une présomption des vices d'autrui. Erreur de droit. Application par le juge. Les fruits sont-ils dus à partir de la demande seulement ?

530 2°. Généralement les vices de forme de l'acte d'acquisition ne constituent pas ce qu'on appelle vices de titre.

530 5°. Il n'en serait pas ainsi du cas où un individu achèterait sciemment d'un tuteur les biens d'un mineur, sans l'emploi des formalités.

530 6°. Dans certains cas on peut gagner les fruits, quoiqu'on ne puisse prescrire.

530 8°. Pour la prescription la bonne foi n'est requise que dès le principe, tandis que pour l'acquisition des fruits elle est exigée à chaque fait de perception.

530 6°. Si la prescription finit par s'accomplir, le possesseur garde les fruits qu'il a perçus même à une époque où il savait déjà que c'était la chose d'autrui.

530 7°. Il est indifférent, quant à l'acquisition des fruits, que le possesseur ait reçu la chose à titre gratuit ou à titre onéreux.

530 8°. Le possesseur qui a eu gain de cause au possesseur et qui a perdu au pétitoire, ne doit pas les fruits du jour de la demande au possesseur.

530 9°. La demande périmée peut néanmoins constituer en mauvaise foi.

530 10°. Le possesseur de bonne foi doit-il, à partir de la demande, les intérêts des fruits échus depuis cette demande ?

531. L'héritier de celui qui possède sans titre peut-il de son chef prétendre aux fruits par lui perçus ? Controversé.

531 3°. Le possesseur de mauvaise foi restitue non seulement les fruits qu'il a perçus, mais ceux qu'il aurait dû percevoir.

531 5°. En droit romain on restituait les fruits non consommés. Abandon de ce principe.

531 6°. La prescription de cinq ans, établie par l'article 2277, n'est point applicable aux restitutions de fruits.

531 3°. Comment se fait la restitution. De la liquidation et devant qui.

531 6°. Le possesseur de mauvaise foi doit continuer l'administration.

532. Quelles charges incombent au possesseur.

532 3°. Des charges des fruits. Impenses faites in rem ipsam. Renouël.

533. Le possesseur de bonne foi faisant les fruits siens, doit l'impôt foncier.

534. En cas où le possesseur de mauvaise foi, obligé à la restitution des fruits ?

DE L'USUFRUCTION.

555. Signification et étendue du mot *édification*. Conséquences du principe que la propriété du sol emporte celle du dessus et du dessous.

555 3°. Ce n'est pas dans tous les cas que le propriétaire du sol est propriétaire de la superficie.

556. On ne peut antiequer sur l'espace aérien appartenant au voisin ; on pénètre sous le sol qui lui appartient.

557. Toutes constructions, impenses, ou additions matérielles sur un terrain ou dans l'intérieur, sont présumées faites par le propriétaire.

557 3°. Cette présomption cède à la preuve contraire. Comment s'administre cette preuve.

557 5°. La présomption ne s'applique pas à des constructions mobiles.

558. Du cas où le propriétaire du fonds a fait les constructions avec les matériaux d'autrui. Il doit les payer. Privilège.

558 3°. Le propriétaire des matériaux n'aurait pas non plus le droit de les enlever, quand même le propriétaire du fonds les aurait employés solennellement, ni quand en serait un tiers qui l'aurait fait.

558 5°. Le propriétaire du sol, pour se libérer, pourrait-il abandonner les arbres ou les matériaux ?

558 6°. Quid si le propriétaire ne pouvait les payer ?

558 6°. Les matériaux employés à la réparation subvent le même sort que ceux employés à la construction de l'édifice. C'est l'incorporation qui opère la mutation de la propriété.

558 6°. Les objets qui ne sont qu'annexés à la construction peuvent être entendus par leur propriétaire, lorsqu'ils ont été employés par le constructeur, sachant qu'ils appartenaient à autrui. Selon si c'est le propriétaire lui-même qui attache les objets à la chose.

559. Du cas où les constructions ont été faites par un simple possesseur. Édificium solo cedit. Distinctions. Trois sortes d'impenses.

559 3°. L'appréciation et la qualification de ces diverses impenses sont relatives.

559 3°. Quid si le constructeur, simple possesseur, avait employé les matériaux d'autrui ?

560. Il est tenu compte au possesseur, même de mauvaise foi, des impenses nécessaires.

561. Des dépenses utiles. Texte de l'art. 555. De quelles créations s'occupe-t-il ?

562. La première aliène de l'art. 555 s'entend du possesseur de mauvais foi.

563. Il importe peu au propriétaire que le possesseur de mauvaise foi ait construit avec les matériaux d'autrui.

564. Justice du principe posé dans le second aliéna de l'article 555, qui dénie toute indemnité au possesseur de mauvaise foi.

565. Le premier paragraphe du dernier aliéna de l'art. 555 s'entend du possesseur de mauvaise foi, et s'applique à toutes les impenses. On ne lui doit les impenses que quand on conserve les constructions. Critique de la loi. Il démoit en pure perte.

565. Sa condition pure encore dans le droit romain.

567. La dernière partie de l'article 555 s'entend seule du possesseur de bonne foi. La bonne foi ne doit pas avoir été reconnue judiciairement.

567 3°. L'indemnité due au possesseur de bonne foi ne peut être réclamée par l'usufruitier.

567 5°. Mais l'usufruitier peut enlever sinon ses plan-

lations ou autres améliorations analogues, du moins les constructions, si le propriétaire ne veut lui en payer le prix, jusqu'à concurrence de la plus-value du fonds. Arrêt qui est jugé le contraire.

567 4°. Ces principes s'appliquent aux constructions faites par le fermier, et il a de plus que l'usufruitier droit à une indemnité pour les plantations et autres améliorations faites de l'assentiment formel ou présumé du propriétaire.

567 5°. Quid si le propriétaire du fonds ne peut payer la plus-value?

567 6°. Le propriétaire du fonds aurait-il l'option de rétention des ouvrages ou de les faire enlever même pendant la jouissance du fermier ou de l'usufruitier?

568. Pour fixer la valeur des matériaux et de la main-d'œuvre, les mémoires du possesseur de bonne foi ne servent que de renseignements.

569. Le possesseur a le droit d'action et de rétention. Le possesseur de bonne foi doit-il compenser ses détériorations? Non, no droit romain.

570. Texte du droit romain.

571. Il en est tenu, en droit français, quand il en a profité.

572. Aujourd'hui le possesseur de bonne foi a droit aux impenses, sans compensation à subir pour les fruits perçus. Secus en droit romain.

573. Il n'a droit à aucune indemnité pour les impenses voluptuaires.

574. Les créanciers hypothécaires n'ont pas, à l'égard des tiers acquéreurs, le même droit que le propriétaire. Ils doivent la plus-value.

575. Le vendeur de mauvaise foi doit à l'acquéreur évadé les dépenses même voluptuaires.

576. Comparaison résumée de la position du possesseur de bonne foi et de celle du possesseur de mauvaise foi, sous le rapport de leur action en indemnité pour impenses ou constructions.

578 3°. Qu'arriverait-il si l'édifice était détruit au revers? Le possesseur pourrait-il réclamer ses matériaux?

578 5°. Quid dans le cas où, le fonds étant possédé par un tiers, c'est un autre tiers qui a fait des plantations ou constructions sur ce fonds?

DE LA PLANTATION.

577. Le propriétaire du sol, propriétaire de l'arbre qu'il y a planté. Valeur à payer. Dommages-intérêts. Droit romain modifié. Si plantation par un tiers, article 555 appliqué.

578. La tige de l'arbre doit être dans le fonds de celui qui le revendique. Quand il est commun.

579. La plantation ne peut se faire qu'à une distance fixée de la limite de la propriété voisine. Motifs de cette règle.

580. Le droit de planter à une moindre distance peut être prescrite.

581. Peut-on prescrire dans le cas où les branches s'étendraient sur le fonds du voisin?

582. Quand il y a mur de séparation, la distance pour la plantation doit-elle être respectée? Distinction.

583. Quand on a recours aux usages locaux. Cas de destination du père de famille. Cas de partage.

584. Le propriétaire de l'arbre qui avance sur le fonds voisin, peut y chercher les fruits tombés.

585. Mais il doit de ce chef une indemnité. Il aurait aussi le droit de se rendre chez le voisin pour les cueillir à la main. Ou pour tailler l'arbre.

586. Dispositions de la loi romaine à l'égard du propriétaire du fonds sur lequel tombaient des fruits du voisin.

587. Disposition analogue dans l'art. 559 du code civil, loi applicable.

588. Quant aux clôtures, distance à respecter quand il s'agit de haies vives.

589. Au delà d'un fossé servant de limite, faut-il, comme d'après la loi romaine, une largeur de terrain égale à celle du fossé et qui soit au delà de celui-ci.

590. Les frais d'entretien et de réparation d'une clôture mitoyenne pèsent sur les deux propriétaires. En cas contraire, sur la propriétaire de la clôture. Preuve de la mitoyenneté.

591. Cas spécial où la dépense d'entretien pèse sur tous deux, encore bien que le mur ne soit pas mitoyen.

DE L'ALLUVION.

592. Qu'entend-on par alluvion? Ce qui la constitue essentiellement. Conséquences. S'il y a enlèvement d'une partie considérable et reconnaissable d'un champ.

593. Ou s'il y a liti abandonné.

594. L'atterrissement ne peut être provoqué par aucun ouvrage. Les relais de la mer ne donnent pas lieu à l'alluvion. Elle n'existe pas pour les lacs et étangs.

595. Quid des lacs? Distinction d'après leur mode de formation. Les atterrissements appartenant aux riverains, sous la charge du marchepied.

596. Les lacs appartiennent aux riverains ou à l'État, selon que les rivières sont navigables ou non.

597. L'alluvion subit les charges qui pèsent sur le fonds. Hypothèques. Usufruit.

598. Quant à l'alluvion, différences entre les rivières et les ruisseaux. Principes du droit romain. Une rivière empêche la contiguïté. Conséquence.

599. Le ruisseau resta dans le droit privé. On peut empêcher qu'il modifie son cours. Le propriétaire de l'autre rive peut empêcher l'alluvion de l'autre côté. Renvoi au Traité du domaine public.

DE DROIT D'ACCESSION RELATIVEMENT AUX POISSONS, LAPINS ET POISSONS.

598 3°. Comment on acquiert par accession les poissons, lapins et poissons. Qu'entend-on par colombiers?

599 3°. Quid lorsqu'ils sont attirés par fraude?

599 4°. Les garennes ouvertes existent-elles indépendamment du fait de l'homme?

599 5°. Autres animaux qui s'acquiescent par accession.

599 6°. L'art. 564 du code civil a-t-il été mis à sa place dans le code?

DE DROIT D'ACCESSION RELATIVEMENT AUX CHOSES MOBILIÈRES.

600. L'accession relativement aux meubles, dépend presque toujours de l'art. Le législateur évite la destruction de deux choses unies. À qui en adjoindre la propriété? Règles portées par le code.

600 2°. Quels sont les principes qui dominent cette matière. En quoi ils diffèrent de ceux du droit romain.

600 3°. Comment doit être entendu l'art. 566 du code civil.

600 4°. Dans les règles sur l'accession on ne considère pas le fait de la création, mais la chose créée.

DE LA RÉUNION DE PLUSIEURS PARTIES SOLIDES POUR LA
FORMATION D'UN SEUL CORPS.

601. Les deux choses appartiennent au propriétaire de la partie principale. Principe pour la détermination. *Différence entre l'adjonction et la spécification.*
602. Exemples divers.
- 603 3°. *Critique de la rédaction de l'article 566 du code civil.*
603. Cas dans lesquels est réputée principale la chose qui est la plus considérable en valeur. Exemples. Distinction.
- 605 2°. *Quid si l'égalité est parfaite?*
- 605 3°. *Quid si aucun des propriétaires ne voulait de la chose unie.*
604. Quand les règles manquent pour déterminer la chose principale. L'exception.
605. Le propriétaire de la partie accessoire en perd la propriété. Il n'a qu'une action personnelle pour en avoir le prix.
606. Celui-ci aurait en certains cas le droit de rétention. Le propriétaire de la partie principale a au contraire une action réelle sur la chose unie.
607. L'acquisition se détermine ici non par la voisine ex-pressée ou présumée, mais par la volonté réelle. Conséquence.
608. Le propriétaire de la partie doit le prix de la chose accessoire.
609. La bonne ou mauvaise foi ne peut s'opposer à la transmission de la propriété.
610. La mauvaise foi donne maître à des dommages-intérêts en sus du prix.
611. Le propriétaire de la partie accessoire ne peut jamais revendiquer le tout.
612. S'il a consenti tacitement à l'union, il ne peut demander la dénonciation.
613. Si la partie accessoire n'est pas notablement plus précieuse, son propriétaire ne peut la revendiquer.
614. Secus dans le cas où la valeur de la partie accessoire serait notablement supérieure à celle de la chose principale.
- 614 3°. *Quid si les deux choses ont été unies par untiers, à l'insu des deux propriétaires?*

DE LA SPÉCIFICATION.

615. Qu'entend-on par spécification? Questions qui en dérivent.
- 615 2°. *Comment la spécification est une manière d'acquiescer la propriété. C'est un mode d'acquisition par accession de la matière à la forme.*
616. En droit romain la chose transformée appartenait au propriétaire de la matière brute ou au spécificateur, selon que l'objet pouvait ou non être rendu à son état primitif.
- 616 3°. *Observations sur cette législation.*
617. Prototype plus équitable dans le code.
618. Quand son estimation surpasse de beaucoup celle de la matière, l'industrie est réputée partie principale. Exemples.
619. L'appréciation de ce degré de valeur excédante, est dans le domaine du juge. Le bon ou mauvais foi est sans influence sur l'acquisition. Secus quant aux dommages-intérêts.
620. Si la main-d'œuvre n'est pas éminemment l'objet le plus précieux, la chose nouvelle appartient au propriétaire de la matière qui paye la main-d'œuvre. Quid s'il a consenti à la transformation? Il rembourse la main-d'œuvre ou reçoit le prix de sa matière.
- 620 3°. *Quand le propriétaire de la matière acquiesce la*

chose transformée, ce n'est pas jure specificationis.

- 620 3°. *Qu'entend Part. 576 par chose d'une nouvelle espèce? Vice de rédaction.*
621. Si c'est à son insu qu'il y a eu spécification, il a le choix de demander ou la chose nouvelle, moyennant de payer la main-d'œuvre, ou d'exiger restitution de sa matière en quantité et qualité égales, ou le prix de sa matière.
622. *Quid si la matière appartenait à plusieurs? Application des principes ci-dessus.*
- 623 3°. *Quid si, à raison de son peu d'importance, l'une pouvait être considérée comme l'accessoire de l'autre?*
623. Si les matières appartenant à plusieurs peuvent être séparées sans inconvénient, elles doivent être restituées.
624. Si la matière de l'un était plus considérable que celle de l'autre, le propriétaire de la partie principale est seul propriétaire du corps composé. Exemples.
625. *Quid si l'une ou l'autre des matières primitives est détruite? Retour à la section suivante.*
- 625 3°. *L'art. 573 n'est pas applicable si la main-d'œuvre entraîne la propriété.*
- 625 2°. *S'il y a eu vol de la matière, on applique Part. 51 du code pénal.*

DU MÉLANGE OU DE L'ALLIAGE DE BIENS SÉPARABLES.

626. Cas divers qui peuvent se présenter. Principe général.
- 626 2°. *Signification du mot mélange. Commixtion. Confusion.*
- 626 3°. *Principes du droit romain.*
- 626 4°. *Différence entre l'adjonction et le mélange.*
627. Le tout composé, appartient au propriétaire de la matière à laquelle l'autre matière, par sa fonction, n'est qu'accessoire. Sans tenir compte de la main-d'œuvre. Droits divers de ce propriétaire.
- 627 2°. *Conditions requises par l'art. 573 pour qu'il y ait propriété commune. Rejet de la distinction entre les liquides et les solides.*
- 627 3°. *Quand a lieu l'acquisition commune.*
- 627 4°. *Le consentement au mélange empêche l'acquisition jure specificationis.*
628. Si les deux matières sont égales sous le rapport de la fonction, la chose nouvelle appartient au propriétaire de la matière supérieure en quantité et prix. Quid si la séparation était possible? Et que le mélange eût été fait à l'insu de l'un des propriétaires?
629. Si la partie principale ne peut être reconnue comme ci-dessus, il y a lieu à licitation. Proportion dans le produit. Exemple. *Le mélange est alors un moyen d'acquiescer la propriété. Pas de chose principale.*

DISPOSITIONS GÉNÉRALES A LA MATIÈRE DE L'ACCESSION.

- 629 2°. *Dans tous les cas de communion la licitation peut être provoquée.*
- 630 3°. *Peines auxquelles sont soumis ceux qui emploient la chose d'autrui. Cas de mauvaise foi.*
- 630 4°. *Indemnités auxquelles on peut les condamner en cas de vol.*
- 630 5°. *Les dommages-intérêts peuvent être alloués indépendamment de la mauvaise foi.*
- 630 6°. *La mauvaise foi n'est pas un obstacle à l'accession.*
- 630 7°. *Le propriétaire à l'insu duquel les matières ont été employées, peut en demander la valeur ou la restitution en même nature.*

DE L'ACQUISITION DES BIENS SUIVANT LES RÈGLES DU DROIT CIVIL.

630. Espèces d'acquisitions qui ont lieu par l'empire de la loi civile. Art. 711.
 631. Succession.
 632. Donation entre-vifs. Empire du droit naturel sanctionné par la loi civile. Distinction. Immeubles. Meubles.
 633. Donation testamentaire. Intervention de la loi civile.
 634. Effet des obligations. Contrats du droit des gens. Application au droit civil.
 635. Prescription. Source mixte.
 636. Conséquences, quant au droit civil. Peut-il invoquer la prescription acquiescive? Distinction entre la cause acquiescive qui a lieu suivant les règles du droit naturel ou du droit des gens.

DE LA CONSTANCE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ.

DU DROIT DE PROPRIÉTÉ CONSIDÉRÉ D'APRÈS LES ARTICLES DU CODE QUI S'Y RAPPORTENT SPÉCIALEMENT.

637. Division de la matière. Art. 544 du code civil. Droit absolu de jouissance chez le propriétaire. Usage permis par les lois et règlements. Exemples.
 637 1°. Théorie du pouvoir réglementaire ou de police dans les limites à opposer au droit de propriété.
 637 2°. Limites du droit de disposition quant aux bois et forêts.
 637 3°. Limites du droit de disposition par le monopole du tabac.
 638. Limite à ce droit, si nous portons injustement dommage à autrui.
 639. Explication de ce mot *injustement*.
 640. Exemple, dans le droit d'user des eaux pluviales, de la faculté de nuire à autrui. Différence du dommage matériel causé, et de la simple privation d'un bénéfice.
 641. L'utilité de tous est préférée aux intérêts individuels. Texte de l'art. 545. Renvoi.
 642. Texte de l'art. 546. Droit d'accession. Renvoi.
 643. Art. 559. Droit de fouille dans une étendue illimitée. Limites. 1° Mines. 2° Mesures de police. Renvoi.

DE LA CHARGE QUI AFFECTE LE DROIT DE PROPRIÉTÉ POUR CAUSE D'UTILITÉ PUBLIQUE.

644. Division de la matière.

DE PRINCIPES RATIONNELS SUR LEQUELS SE FONDENT L'EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITÉ PUBLIQUE, ET DE LA SÉRIE DE LOIS SUR CETTE MATIÈRE.

645. Différence entre l'expropriation forcée à la requête d'un créancier et l'expropriation pour cause d'utilité publique.
 646. Différence quant à la fixation du prix.
 647. Unité de juridiction dans l'expropriation particulière. Secours pour l'usurier.
 648. Comment l'expropriation pour cause d'utilité publique dérive de la servitude générale établie sur les fonds particuliers par le contrat social.
 649. Servitudes imposées en faveur d'établissements publics, elles ne comportent pas aliénation de fonds.
 650. Formalités plus simples alors.

PROLOGUE.

651. Série des lois sur la matière : motifs qui en ont fait successivement modifier les dispositions.

652. Personne ne pouvant être jugé dans sa propre cause, on a exigé l'intervention des tribunaux.

DE LA CAUSE DU CONTRAT D'EXPROPRIATION POUR MOTIF D'UTILITÉ PUBLIQUE, ET DES DIVERSES MANIÈRES D'EN FAIRE L'APPLICATION, D'APRÈS LA DIVERSITÉ DES CIRCONSTANCES.

653. La besogne sociale ou la cause qui exige l'aliénation doit être vérifiée et reconnue par une autorité compétente.
 654. Cette autorité ne peut être le pouvoir judiciaire qui ne statue que sur des intérêts privés.
 655. Des cas où l'utilité publique doit être déclarée, et les travaux autorisés par une loi.
 656. Des cas où l'utilité publique doit être déclarée et les travaux autorisés par une ordonnance royale.
 657. Il en est ainsi pour les routes départementales.

DES MESURES ADMINISTRATIVES ET PRÉPARATOIRES DE L'EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITÉ PUBLIQUE.

658. Importance des mesures administratives et préparatoires de l'expropriation pour cause d'utilité publique.
 659. Avant-projet, première plan, enquête administrative, préalables à la déclaration d'utilité publique.
 660. Formalités préalables vis-à-vis des particuliers.
 661. Levée du plan parcellaire.
 662. Désignation des propriétaires. Dépôt du plan. Avertissement.

DE L'INTERVENTION DU POUVOIR JUDICIAIRE DANS LES EXPROPRIATIONS FORCÉES POUR CAUSE D'UTILITÉ PUBLIQUE.

663. Intervention du pouvoir judiciaire. Il vérifie si les formalités préalables ont été accomplies.
 664. Sagesse du principe qui fait fixer le prix par le pouvoir judiciaire.
 665. Il prononce l'expropriation. Formalités préalables dont il vérifie l'accomplissement.
 666. Mode de formation du jury.
 667. Comment il délibère. Règles pour fixer l'indemnité. Qui y a droit.
 668. Manière d'opérer à l'égard des usufructuaires.
 669. Du principe qui doit servir à fixer le montant de l'indemnité.

DES EFFETS DE L'EXPROPRIATION VIS-À-VIS DES TIERS.

670. Les effets de l'expropriation à l'égard des tiers sont renvoyés en justice ordinaire.
 671. Formalités à remplir dans l'intérêt des créanciers privilégiés ou hypothécaires.
 672. Pas de distinction pour les hypothèques légalées.
 673. Mode de purge pour toutes les hypothèques. Exception aux principes du code civil.
 674. Suppression du droit de surenchère.
 675. La loi de 1853 a-t-elle abrogé les articles 2193, 2194 et 2195 du code civil? Non, dans le cas de vente volontaire.
 676. Doute au sujet des ventes par expropriation forcée. État de la jurisprudence.
 677. Il y a purge spéciale dans le cas d'expropriation pour cause d'utilité publique.

DE L'EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITÉ COMMUNALE.

678. Innovation législative en France quant à cette sorte d'expropriation. Texte de la loi du 7 juillet 1857.
 679. Art. 9, 10 et 11 de cette loi.

656. Pour l'expropriation pour cause d'utilité commune, les dispositions des articles 6, 9 et 18 sont applicables.

661. Elle n'exige pas une ordonnance préalable de déclaration d'utilité.

662. De la cause ou du degré d'intérêt communal, qui suffit pour l'autoriser. Exemples.

663. Des formalités seulement nécessaires en cas d'adhésion volontaire de la part des propriétaires des fonds à exproprier.

664. L'indemnité doit être acquittée par la commune. Bases de l'évaluation. Compétence des tribunaux pour les difficultés sur l'exécution des travaux.

665. Une commune peut-elle, dans son intérêt communal, exiger l'expropriation d'un immeuble appartenant à un propriétaire non domicilié?

666. Pourrait-elle exiger l'expropriation d'un immeuble situé sur une autre commune?

667. Cas exceptionnels où cela serait permis.

DES DIVERS ATTRIBUTS ET AVANTAGES DE LA PROPRIÉTÉ FONCIÈRE, ET PRINCIPALEMENT DE LA DÉPENDANCE DU SOL.

668. Nouveaux développements sur les attributs de la propriété immobilière. ART. 545 ET 552. Jouissance sur la surface et dans le fond. Division.

DES DROITS ET INTÉRÊTS QUI, POUR LE PROPRIÉTAIRE FONCIER, SE RATTACHENT À L'ESPACE AÉRIEN QUI EST AU-DESSUS DU SOL.

669. Le droit de propriété s'applique à l'espace aérien qui comporte quelque utilité.

670. Mesures de police qui en limitent la jouissance. Exemples. Saillies, balcon.

671. Conséquence dans le recel forcé des anticipations dans l'espace aérien au-dessus du sol public.

672. Dans la défense du maître en projection sur le sol du voisin le comble de son bâtiment.

673. Dans la défense de jeter un pont sur le fonds voisin. Application du principe s'il s'agit même d'une petite rivière. Dans la défense d'ouvrir un voiet sur le fonds voisin.

674. Porcs sur la rue ne pourraient s'ouvrir en dehors. Tolérance quant aux volets.

675. Partage de l'espace aérien par tranches horizontales. Celui qui a la maison a le sol. Exception à cette règle générale. Destination du père de famille.

676. Exception à ce principe, même dans le cas de non-contiguïté des deux maisons. Quand une partie de maison est détachée, il y a absorption de propriété. Non servitudes.

677. Qu'ildans le transport de la maison appauvrie ou mutilée. Distinction. Cession à titre gratuit ou à titre onéreux.

678. Comment ont lieu les divisions de maison opérées par tranches. ART. 553 du code civil.

679. Les parties essentielles du corps superficiel du bâtiment sont communes et indivises. ART. 564. Répartition. Reconstitution.

700. Sous l'expression *gratuit*, on comprend la charpente. Qu'ildu plancher sur l'échafaud le dernier étage d'avec les combles ou greniers?

701. Qu'ildu sol et des caves au-dessous de l'édifice? Distinction.

702. Qu'ildu après la destruction de l'édifice il y a désaccord sur le plan de reconstruction ou sur la reconstruction même? Y aurait-il lieu à licitation?

DES DROITS ET INTÉRÊTS QUI, POUR LE PROPRIÉTAIRE FONCIER, SE RATTACHENT IMMÉDIATEMENT À LA SURFACE DU SOL.

703. Multiplicité et importance de ces intérêts. Droits incorporels qui s'appliquent à la surface du terrain.

704. Désignation de ces droits incorporels. Possibilité des divisions par tranches verticales et horizontales.

705. Ce que sont les servitudes réelles. Elles sont immuables.

706. L'usufruit est un démembrement de la chose. Les droits d'usage et d'habitation sont aussi des droits superficiels.

707. À qui, de l'usager ou du propriétaire, incombe l'impôt foncier.

708. Quelle est la nature du droit établi par un bail à vie.

709. Caractère de l'emphytéose. Il participe du bail et de la vente.

710. Comment il participe et diffère du bail et de l'aliénation.

711. Nature du droit de superficie. *Foncierité. Superficie.*

712. Comment le superficiaire est associé dans le domaine de la chose.

713. Ce qu'est le domaine congéable; comment il participe du bail et de la vente. Sa substance. Lois qui le régissent.

DES AVANTAGES ET ÉMOULEMENTS QUE LE PROPRIÉTAIRE EST ENTITÉRÉMENT LIBRE DE FICERVOIR AU NOTRE CORYOILLER QUI SERAIENT PRATIQUÉS DANS SON FONDS, DE QUI N'ACRAIENT POUR OBJET NI DES MINÈRES, NI DES MINES PROPRIÉTAIRES DITES.

714. Le droit de propriété, quant aux fossiles, moins étendu qu'à l'égard des écoulements ordinaires du sol. Exclusion à ciel ouvert.

DES MINÈRES, DES ÉTABLISSEMENTS DE FORGES DESTINÉS À LAIR MANIPULATION; DES TOURNÈRES, ET DES CABRIÈRES.

715. Servitudes imposées aux fonds qui les renferment, à raison de ces matières. Division de la matière.

DES TERRES PTRYCHON ET ALONISCHES.

716. Ce que c'est. Règles pour leur exploitation. Indemnité au propriétaire du sol judiciairement fixée.

DES MINÈRES DE FER D'ALLUVION.

717. Division de la matière.

718. Origine naturelle du minerai de fer d'alluvion.

719. Quelle est la nature légale d'une mine de fer d'alluvion? Est-elle meuble ou immeuble? Conséquence quant à l'usufruit et à la communauté.

720. Si la mine découverte sur le terrain d'un tiers était concédée à l'un des époux, la communauté en profiterait sans récompense.

721. Des droits qui appartiendraient en créancier hypothécaire en cas de dissolution de valeur dans le fonds hypothéqué, par l'exploitation d'une mine.

722. Système de la loi pour l'établissement des forges et patentes nécessaires à la manipulation du minerai.

723. Comment doit être octroyée la permission du droit d'exploiter les mines de fer d'alluvion.

724. Considérations sur le conflit qui doit s'élever entre l'intérêt public, l'intérêt des propriétaires du fonds et celui des maîtres de forges.

725. De cas où c'est le propriétaire lui-même qui veut exploiter la mine.

716. Il n'est obligé qu'à faire sa déclaration, qui vaut permission.

717. Il peut être obligé à exploiter en déchu de son droit par les maîtres de forges voisins.

718. Formalités à remplir par ces maîtres de forges. Leurs obligations quant à la surface. Du conflit d'intérêts de plusieurs propriétaires d'usines.

719. Du cas où l'un de ces propriétaires d'usines serait en même temps propriétaire du terrain contenant le minéral.

720. Comment on doit statuer sur les conflits d'intérêts entre les maîtres de forges et les propriétaires, touchant l'achat du minéral. Texte des art. 87-92 de la loi du 21 avril.

721. Pour être rendu et livré, ce minéral doit-il être brut ou déjà lavé au putois ?

722. Doit-on renouveler les expertises estimatives du minéral chaque fois qu'il s'agit d'en faire des livraisons au maître de l'usine ?

723. Des autorités compétentes pour statuer sur les difficultés relatives aux minerais d'alluvion.

DES TOURBIÈRES.

724. Leur exploitation ne peut avoir lieu sans le consentement du propriétaire. Conditions de l'exploitation. Quand leur produit est classé au rang des fruits.

DES CARRIÈRES.

725. Ce que c'est. Conditions de l'exploitation des carrières à ciel ouvert.

726. Surveillance particulière à laquelle sont soumises les carrières exploitées à l'aide de puits et galeries.

DES MINES PROPREMENT DITES.

727. Importance des mines par rapport aux besoins de la société. Division de la matière du traité.

RAPPORT ANALYTIQUE DES LOIS TANT ANCIENNES QUE NOUVELLES SUR LES MINES.

728. En droit romain les mines non distinguées des autres biens, droit de mine dont elles étaient frappées.

729. Dispositions analogues des anciennes ordonnances françaises.

730. Erreur des auteurs qui ont enseigné que la propriété des mines faisait anciennement, en France, partie des domaines du roi.

731. Lois et règlements qui régissent la matière depuis la révolution française.

732. Différence fondamentale entre la nature des concessions de mines sous les lois anciennes et la nature de ces mêmes concessions sous la loi du 21 avril 1810.

733. La loi du 21 avril 1810 n'a pas entièrement abrogé celle du 25 juillet 1791.

CE QU'ON DOIT ENTENDRE PAR MINE PROPREMENT DITE.

734. Ce que c'est. Distinction entre les mines proprement dites et les minières.

735. Leur importance dans l'état. Conséquence quant à leur exploitation.

736. Les mines sont, quant à leur disponibilité, dans le haut domaine public du corps social.

DE LA RECHERCHE ET DE LA RÉCOUVRE DES MINES.

737. Motifs qui ont fait soumettre la propriété des mines à des règlements particuliers d'administration publique.

738. Explication de l'article 10 de la loi du 21 avril 1810,

qui autorise les explorations dans le terrain d'agrandissement.

739. À défaut de consentement par le propriétaire, la permission émane de l'autorité administrative.

740. Compétence quant aux indemnités. Distinction, suivant qu'il y a ou non convention avec le propriétaire.

741. Moyens d'exécuter la loi en ce qu'elle ordonne une indemnité préalable aux travaux.

742. Lieux réservés où les travaux dépendent uniquement du consentement du propriétaire. Article 11 de la loi.

743. Les cent mètres voisins des enclos murés sont grevés d'une servitude négative en faveur de ces enclos.

744. Quid s'il s'agit d'un enclos entouré de murs, mais non attenant à une habitation ?

745. Rappel de la jurisprudence française sur le point de savoir s'il faut être propriétaire des cent mètres pour y interdire des travaux.

746. Explication de l'art. 11 de la loi à l'appui de cette jurisprudence. Question résolue par les principes en matière de servitudes. Règles de compétence.

747. Peut-on penser des travaux souterrains sous la partie réservée ?

DES FORMALITÉS POUR OBTENIR LA CONCESSION DES MINES.

748. Nécessité des concessions, loi la prescription inopérante. Sans concession pas de bénéfice du possesseur.

749. Formalités de la demande. Publications. Leur but. Cas de nullité.

750. Suite du précédent.

DE L'OBTENTION DE L'ORDONNANCE DE CONCESSION ET DE SES EFFETS.

751. Considérations qui militent en faveur de l'aveu et du propriétaire du sol.

752. Droits de propriété à la mine résultant de la concession. Effet de la séparation des deux propriétés.

753. Actions ou intérêts sont meubles. Sous la loi de 1791 la concession était meuble. Et tombait en communauté.

754. La mine concédée à un époux, avant son mariage et sous la loi de 1791, tombe en communauté.

755. Charges ordinaires de la concession.

756. Motifs qui font laisser au gouvernement le règlement des droits de l'aveu qui n'obtient pas la concession. Dispositions de la nouvelle loi française, quant aux représentants des sociétés.

DE LA NATURE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ QUI APPARTIENT AU CONCESSIONNAIRE DANS LA MINE QUI LUI A ÉTÉ LÉGALEMENT CONCÉDÉE.

757. Sous le rapport du droit de jouir librement, la propriété des mines est loin d'être parfaite. Quand on a droit de disposer, principes de la loi de 1791.

758. Obligation de faire approuver la cession par le gouvernement. Arrêté du 3 nivôse an vi. Conséquence pour l'usufruitier. Loi de 1810.

759. Motifs pour soutenir que l'arrêté du 3 nivôse est abrogé.

760. Leur réfutation par l'auteur, qui conduit à la non-abrogation.

761. Réponse à l'objection que les mines sont transmissibles.

762. Dans le cas de partage de la mine, l'autorisation doit être préalable. Conditions à vérifier différentes alors de celles requises dans le cas de transmission totale.

773. Lorsque plusieurs propriétaires voisins sont concessionnaires collectifs de la mine, peuvent-ils convenir que chacun n'exploiters que sous sa propriété ?
774. En quoi consistent les droits de celui auquel on a simplement légué l'usufruit d'une mine ?
775. Lorsqu'il ne s'agit que d'un droit d'usage légal sur une mine, comment doit-on en apprécier la consistance ?

DES DROITS QUI, APRÈS LA CONCESSION DE LA MINE, RESTENT AU PROPRIÉTAIRE DE LA SURFACE OU FOND.

776. Le propriétaire du sol est, par la concession, exproprié de la mine.
777. L'indemnité constitue une reale fondère passivement inhérente à la mine.
778. La redevance pourrait, suivant des distinctions, être acquittée en nature ou en argent.
779. La rente indemnitaire soumise aux hypothèques qui grevaient le sol; elle en devient l'accessoire.
780. La redevance est une rente foncière irrédimable. Conséquences.

DE LA DÉCHÉANCE QUI PEUT ÊTRE ENOUCHEE PAR LES CONCESSIONNAIRES DES MINES.

781. La déchéance peut résulter des clauses résolutoires insérées à l'acte de concession. La mauvaise exploitation peut-elle y être assimilée ?
782. Les tribunaux ne seraient pas compétents pour prononcer la déchéance.
783. Qui peut provoquer la déchéance ? Disposition spéciale en matière de mines.
784. Dispositions de la loi française de 1838.
785. Droits à invoquer par le concessionnaire déchu d'après cette loi. Droits de ses créanciers.
786. Différence entre les créanciers séculaires et hypothécaires.
787. Droits de ceux-ci, si la déchéance résulte d'abus dans les travaux.
788. Maintien des privilèges en vertu de l'article 20 de la loi de 1810.

DE L'ABANDON DES MINES.

789. Ce que c'est, et en quoi il diffère essentiellement de la déchéance.
790. Pour le faire il faut avoir la capacité d'aliéner. Effet de l'abandon, quand le propriétaire n'a pas de créanciers.
791. L'autorité compétente pour statuer sur les difficultés, quand il y a des créanciers, est l'autorité judiciaire.
792. De la distribution du prix de la mine en cas de concours entre divers ordres de créanciers.
793. Si l'abandon était motivé sur l'épuisement de la mine, la déclaration serait faite à l'autorité administrative.
794. Le propriétaire du sol, à raison de son droit à la redevance, a le droit d'intervention.
795. Quel est l'administration refusant d'agréer l'abandon. Droits du concessionnaire en ce cas.

DES CONFLITS D'INTÉRÊTS QUI, EN CAS DE DÉCHÉANCE DE L'ABANDON, PEUVENT S'ÉLÈVER ENTRE L'ANCIEN CONCESSIONNAIRE ET CELUI QUI L'Y SUCCEDE.

796. Mode de régler les indemnités dues à l'ancien concessionnaire par le nouveau. Autorité compétente.

DES RAPPORTS D'INTÉRÊTS QUI ONT LIEU ENTRE LES PROPRIÉTAIRES DE MINES ET CEUX DES POTES DE SURFACE, ET DES DÉBATS QUI PEUVENT S'ÉLÈVER ENTRE EUX.

797. L'action en délimitation entre deux concessions est por-

tée en justice ordinaire. Ainsi que celle qui tend au paiement de la redevance.

798. La mine étant réputée enclavée, le concessionnaire y réclame un légitime accès. Qui juge de l'utilité des travaux ? Qui fixe l'indemnité ?

DES RAPPORTS ET CONFLITS D'INTÉRÊTS QUI PEUVENT AVOIR LIEU ENTRE LES PROPRIÉTAIRES DE PLUSIEURS MINES RAPPROCHÉS LES UNES DES AUTRES.

799. Les questions de délimitation entre concessionnaires voisins jugées judiciairement. Double cas où ils ont des indemnités à prétendre. Cas d'exhaure. Cas d'ison-dation.

800. Pas lieu à indemnité, si le propriétaire supérieur a suivi les ordres du génie des mines, et n'a fait qu'user de son droit. Il en est de même pour l'exhaure naturellement predoit.

801. Disposition de la loi française du 27 avril 1838, pour l'assèchement en commun.

802. Suite des dispositions de cette loi.

DES EXPLOITATIONS DES MINES DANS LEURS RAPPORTS AVEC L'INTÉRÊT PUBLIC.

803. L'autorité administrative est revêtue du pouvoir de surveillance. Caractère de la mission des ingénieurs. Leur action si l'exploitation est restreinte en danger.

DES AUTORITÉS QUI PEUVENT ÊTRE CONTESTÉES EN CE QUI CONCERNE LES MINES.

804. Objets distincts du pouvoir administratif et du pouvoir judiciaire.
805. Mode de recours contre les décisions du pouvoir administratif.
806. Action de l'autorité administrative pour la recherche des mines. La demande de concession est adressée au préfet.
807. Cette autorité accorde la concession, statue sur les cas où la sûreté publique est compromise, prescrit la direction des travaux. Après la concession naissent les questions de propriété privée.

DES EXPERTISES QUI PEUVENT AVOIR LIEU AU SUJET DES MINES.

808. Quand il s'agit de reconnaître les droits individuels des parties, expertise judiciaire. Secus si le conflit se rattache directement à un intérêt public.
809. Expertise judiciaire pour évaluer l'indemnité due par le nouveau à l'ancien concessionnaire. Principe général de la loi de 1810.
810. Choix des experts. Avis du ministère public.
811. Cas d'expertises administratives. Travaux faits avant la concession.
812. Secus s'il s'agit de contestation sur l'exécution d'un contrat pour ces travaux.
813. Le débat entre un concessionnaire déchu et le concessionnaire nouveau pour le règlement des indemnités, appartient de droit à l'autorité administrative. Conciliation de cette décision avec celle du no 809.
814. Nouveaux cas d'application d'expertise administrative quand il s'agit d'occupation de terrains pour la recherche et la découverte des mines.

DES LIENS ENTIERÉS PAR RAPPORT A CEUX QUI LES FONDENT.

815. Les liens sont ici envisagés par rapport à ceux qui les

possèdent, à cause des règles spéciales qui dérivent de la qualité de ces propriétaires. Division de la matière.

DES BIENS DU DOMAINE PUBLIC.

816. Le domaine public embrasse tous les fonds qui, asservis à l'usage de tous, ne peuvent appartenir privativement à personne.
817. L'être moral, le public, acquiert par prescription, sans qu'on puisse acquiescer ainsi contre lui. Conséquence quant au possesseur. Preuves quant à la nature du bien.
818. Principe pour reconnaître si un chemin est ou non public. La question dépend de la nature du sol, selon qu'il est public ou privé.
819. Pour faire la différence entre les chemins, c'est en principe de la destination de leur usage qu'il faut remonter.
820. Le chemin qui sert uniquement à l'exploitation des terres est privé. Envoi au *Traité du domaine public*.

DU DOMAINE DE L'ÉTAT.

821. Différence entre le domaine public et le domaine de l'État. Qu'entend-on par celui-ci? *Observations sur la rédaction de l'art. 539.*
- 821 bis. Les îles et rifs de la mer sont placés dans le domaine de l'État.
822. Pourquoi leur aliénation doit être autorisée par la loi. Règles spéciales pour leur administration.
823. Le domaine de l'État est placé sous la juridiction ordinaire des tribunaux. Transilien.

DES ACTIONS IMMOBILIÈRES À INTENTEN OU À SOUTENIR CONTRE L'ÉTAT.

824. Toute action immobilière dans laquelle agit l'État, est du ressort des tribunaux. Le gouvernement qui rendra un bien comme domanial, doit prouver sa domanialité. Époque à considérer. Qu'il d'un partage?

DES LES ACTIONS MOBILIÈRES QU'ON VOUDRAIT INTENTEN CONTRE L'ÉTAT.

825. Compétence des tribunaux à raison des actions mobilières. À moins qu'il ne s'agisse de partage ou de constat d'actes administratifs.
826. Du principe que l'on ne peut exécuter des jugements à charge de l'État, dérive l'incompétence des tribunaux pour statuer sur la réclamation d'une créance à charge de l'État.
827. Exemples divers de cas où existe cette incompétence.
828. Ce principe n'est plus applicable dans le cas où l'individu qui a traité avec l'État, sous-traite avec un tiers; le débat entre ce tiers et lui appartient aux tribunaux.
829. Il ne l'est pas non plus dans le cas d'une succession en déshérence, quand les tribunaux ont été saisis d'une contestation par des créanciers de cette succession. Qu'il avant l'envoi en possession?
830. Dans le cas prévu à l'art. 177 du code civil, les tribunaux sont encore compétents pour condamner aux dommages-intérêts. C'est là une demande accessoire.

DES LES ACTIONS MOBILIÈRES DANS LESQUELLES L'ÉTAT FIGURE SOUS LA QUALITÉ DE DÉMANDEUR.

831. Quand l'État est demandeur. Distinction d'après l'origine de la dette.
832. Non-compétence des tribunaux, si la dette dérive d'une décision ou d'un acte administratif. Secus pour les motifs d'attention à charge des particuliers.

833. Exemples divers de l'application de ces principes.

834. Compétence des tribunaux si l'action par l'État ou les exceptions n'entraînent la rétroaction ou la modification d'aucun acte administratif. Exemples.

835. Id. s'il s'agit de poursuites pour recouvrement d'impôts indirects, de prix de hauts, redevances, etc.

836. Un débiteur poursuivi par l'État ne peut invoquer la compensation contre lui.

837. Il y a exception à ce principe lorsque l'actif et le passif résultent de la même cause.

838. L'autorité compétente pour le fond l'est pour statuer sur la compensation. Cas exceptionnels.

DE LA FORME DU PROCÈS DANS LES CAUSES QUI INTÉRESSENT L'ÉTAT.

839. En France les actions intéressant le domaine poursuivies par le préfet, autorisation du conseil de préfecture.
840. Mesures préalables à prendre avant de recourir aux tribunaux quand on agit contre l'État. Dispositions nouvelles.
841. Mode de poursuite pour les actions du trésor public.
842. Pour le contentieux des douanes.
843. En matière de droits réunis.
844. De la contravention aux lois sur le timbre.
845. Forme de procéder en matière d'enregistrement.
846. Pour le recouvrement des revenus et produits domaniaux.

DU DOMAINE DE LA COURONNE ET DE LA LISTE CIVILE.

847. Principes pour la fixation de la liste civile en France.
848. Insaisissabilité des biens qui composent la dotatio. Conséquences. Privilèges dont ils jouissent comme biens de l'État.
849. Ces biens soumis seulement aux charges communales et départementales.
850. Ils sont soumis à la juridiction des tribunaux. Au régime forestier.

DU DOMAINE PARTICULIER DU ROI.

851. Le domaine extraordinaire de Napoléon régal au domaine de l'État. Ce que comprend le domaine privé du roi de France. Assimilé aux autres propriétés privées.
852. Dans la disposition de ce domaine, le roi est affranchi des règles sur la quotité disponible. Les actions judiciaires ne sont plus intentées par ou contre le procureur du roi.

DES BIENS DES PRINCES ET DU DOMAINE DE LA REINE.

853. À l'exception du fils aîné du roi, jouissant à ce titre d'une liste civile, les princes et princesses quant à leurs propriétés assimilés à de simples particuliers. Conséquences. Unifollet légal. Administration libre. Exécution des jugements. Dotatio des fils puînés, et douaire de la reine pris sur le domaine privé.

DU DOMAINE DE PROPRIÉTÉ DES BIENS APPARTENANT AUX DÉPARTEMENTS ET AUX ARRONDISSEMENTS.

854. Le commune est propriétaire dès les temps anciens. Il n'en est pas de même du département ou de l'arrondissement.
855. Le patrimoine foncier des départements et arrondissements déterminé par des lois modernes. Décret du 9 avril 1811. L'ons et legs à leur profit. Sol des routes départementales supprimées.
856. Énumération des droits mobiliers des départements.

857. Charges qui pèsent sur cet actif.
858. Nécessité d'une loi pour approuver le vote de dépenses extraordinaires.

859. Mode de poursuite des actions judiciaires. *Quid dans le cas d'un débat entre deux arrondissements du département? Quid pour les actes d'urgence et les actes contractuels?*

860. Formalités à accomplir par celui qui agit contre le département. Mesures préventives.

DE DROITS DES PROPRIÉTÉS COMMUNALES.

861. Division de la matière.

DE LA NATURE CARACTÉRISTIQUE DE L'ASSOCIATION DES COMMUNES ET ACTIONS DE COMMUNE.

862. Définition de la commune d'après la loi du 10 juin 1793. La société communale résulte d'un quasi-contrat tacite.

863. Les communes se forment par suite du besoin de secours mutuels. Ces réunions ont été formées par des relations locales.

864. Bénéfice ou créa des règles sur la pratique de la vie communale. Dispositions du droit romain sur les communes. Interruption par la féodalité. Leur émancipation.

865. Sage disposition de la loi du 28 pluviôse an VII, sur l'administration de la commune. Elle écarte les réunions d'habitants pris en masse.

866. Système de la loi française de 21 mars 1831.

867. Compétence du conseil municipal. Des contestations qui peuvent s'élever à cet égard. Autorités compétentes.

868. Suite du numéro précédent.

869. Organisation des sections de commune. On entend par section de commune une séparation morale et civile d'habitant.

870. Moyens de constater l'existence des sections de commune.

871. L'éloignement de quelques métairies de la commune ne suffit pas pour faire inférer qu'il y aurait section de commune.

872. Les sections de commune sont l'œuvre de la loi positive. Dispositions de la loi du 18 juillet 1837.

873. Distinctions d'après lesquelles le fractionnement ou la réunion ont lieu par une loi ou une simple ordonnance royale.

874. La section réunie ou séparée conserve les droits qui lui appartiennent exclusivement. Moins de cette réserve. Exception pour les édifices publics.

DE LA NATURE SPÉCIALE DE DROITS COMMUNAUX ET DES DIVERSES ESPÈCES DE BIENS AUXQUELS ILLES PORTE CE DROIT.

875. Différence entre les biens communaux et les biens ou fonds de domaine public. Ces biens ne sont pas possédés par les habitants *ut singuli*. Conséquences quant au partage et à leur jouissance.

876. Les avantages personnellement perçus à raison du domicile, sont perdus quand on le quitte.

877. Les habitants *ut singuli* ne sont pas passibles des condamnations à charge de la commune.

878. L'habitant qui a quitté la commune ne peut être recherché pour la dette contractée par la commune quand il y résidait. *Quid s'il y a rôle de recensement du contribuable personnel?* *Quid de la contribution foncière?*

879. Principes sur l'aliénation des biens communaux. Une nécessité extraordinaire doit la motiver.

880. Diverses espèces de biens communaux. La loi peut en disposer.

881. Indemnités accordées pour leur expropriation en 1813.

882. Énumération de divers biens communaux.

883. Suite du précédent.

884. Suite.

885. Dispositions relatives aux droits d'usage préexistant par les communes dans les forêts nationales. Ces droits ne sont pas des servitudes discontinues.

886. Texte du décret du 9 avril 1811. Des propriétés mobilières appartenant aussi aux communes.

DE LA MANIÈRE DONC ON DOIT JOUIR DES BIENS COMMUNAUX ET DONC ON DOIT LES ADMINISTRER.

887. Nécessité de règles particulières pour l'administration des biens communaux. Pouvoir du maire sous ce rapport.

888. Mode de jouissance. Comment on peut le changer. *Qu'enlève-t-on par haut à longues années? Qui peut les annuler?*

889. *Quid des baux faits pour la vie des preneurs?*

890. L'excédant des revenus sur les dépenses ou doit pas être partagé. Formalités pour les adjudications de travaux.

891. Dispositions sur le remboursement des créances des communes.

892. Mesures dictées pour leur emploi.

893. Formalités pour le placement en biens-fonds.

894. Distinction quant à la compétence entre le domaine public municipal et le domaine communal. Exemple de la compétence des tribunaux pour celui-ci.

895. En matière de droits d'usage, le cautionnement est une question administrativement décidée quand il s'agit d'une forêt nationale. *Sécess à raison de bois particuliers.*

896. Principes sur l'administration des biens communaux dans la loi française de 1837. Attributions du maire.

897. Attributions du conseil municipal.

898. Suite du précédent.

899. Suite.

900. Dépenses obligatoires.

901. Recettes ordinaires.

902. Recettes extraordinaires. Formes du budget communal. Comptes à rendre par le maire. Commission syndicale en cas de conflit entre plusieurs communes.

DES ACQUISITIONS, ALIÉNATIONS, EMPRUNTS ET PARTAGES QUI PEUVENT AVOIR LIEU DANS L'INTÉRÊT DES COMMUNES.

903. Nécessité d'une sanction de la part du gouvernement pour les acquisitions ou aliénations immobilières par les communes.

DES ACQUISITIONS QUI PEUVENT AVOIR LIEU POUR ET AU PROFIT DES COMMUNES.

904. Les communes peuvent prescrire à leur profit, provoquer l'expropriation des biens de leurs débiteurs et en devenir aussi adjudicataires sur la mise à prix sans autorisation.

905. Dispositions de la loi de 1837 quant à l'acceptation des dons et legs. Faut-il une autorisation pour l'achat du logement destiné au curé. Terrains pour les émetteurs. Terres vaines abandonnées. Expropriation pour cause d'utilité communale.

DES ALIÉNATIONS QUI PEUVENT AVOIR LIEU SUR LES BIENS DES COMMUNES.

906. Les aliénations peuvent avoir des causes volontaires.

Formalités exigées pour pouvoir agir contre les communes par voie d'exécution. L'hypothèque essentielle des biens communaux servait de gage, ne donnerait pas le droit de faire vendre son or loi.

DES EMPRUNTS QUI PEUVENT ÊTRE FAITS DE LA PART DES COMMUNES ET DES ÉCHANGES À EXÉCUTER PAR LES BIENS COMMUNAUX.

997. Autorisations requises pour les emprunts à faire par les communes, et pour les échanges.

DES PARTAGES DES BIENS COMMUNAUX.

998. Les difficultés qui ont trait au mode de partage entre plusieurs communes, sont administrativement réglées. Les débats sur le fond du droit porté devant les tribunaux.

DES ACTIONS JUDICIAIRES CONCERNANT LES COMMUNES ET LES SECTIONS DE COMMUNE.

999. Les maires ou syndics représentent la commune. Division de la mairie.

DE LA NÉCESSITÉ ET DE L'IMPORTANCE DE L'AUTORISATION ÉCRITE DE LA PART DES COMMUNES POUR POUVOIR VALABLEMENT COMPRENDRE EN JUSTICE ORDINAIRE.

999. En général la commune ne peut, sans autorisation, agir ou défendre en justice.

999. Nécessité pour l'administration supérieure de délibérer ultérieurement sur les autorisations de cette nature.

999. Nécessité du principe qui fait représenter la commune par son maire. Ce n'est qu'en cas d'erreur évidente que l'autorisation doit être refusée.

999. Lorsqu'une commune a été régulièrement autorisée sur une demande principale, doit-elle encore recourir à de nouvelles autorisations sur les questions incidentes?

999. Après le jugement de première instance, la commune doit-elle recourir à une nouvelle autorisation pour plaider en cause d'appel?

999. La nullité résultant de ce que la commune a plaidé sans autorisation n'est que relative. Rappel des principes sur le contrat judiciaire.

DES FORMALITÉS À EMPLOYER AU NON DES COMMUNES POUR OBTENIR L'AUTORISATION DE PLAIDER EN JUSTICE ORDINAIRE.

999. Le conseil communal délibère sur la proposition du maire. Le conseil de préfecture décide.

999. Voie de recours contre la décision du conseil de préfecture.

DES FORMALITÉS PRÉALABLEMENT PRÉSCRITES PAR LES LOIS POUR POUVOIR RÉGULIÈREMENT TRAITER LES COMMUNES À PLAIDER PAR-DEVANT LES TRIBUNAUX.

999. C'est par application des principes sur le contrat judiciaire, que le demandeur doit faire autoriser la commune à se défendre en justice.

999. Le conseil municipal délibère sur cette demande.

999. Délai dans lequel doit statuer le conseil de préfecture. Délai après lequel la commune non autorisée est valablement condamnée.

999. Cette condamnation serait par défaut.

999. Le maire peut se pourvoir contre le refus, par le conseil de préfecture, d'accorder l'autorisation.

999. Mode commun d'exécution, à charge des communes, de jugements ordonnant un délaissement de meubles ou d'immeubles.

999. Il n'en est pas ainsi pour les condamnations à des sommes pécuniaires. L'administration doit nécessairement intervenir. Article de dépense au budget communal.

999. Les deniers de la commune ne peuvent être frappés de saisie-arrest.

999. Les deniers déposés à la caisse des consignations par des particuliers, pourraient être saisis par leurs créanciers.

DES MOYENS PAR LESQUELS LES PARTICULIERS PEUVENT AGIR DANS L'INTÉRÊT DES COMMUNES, ET DES DIVERS CIRCONSTANCES DANS LESQUELLES CES SORTES D'ACTIONS PEUVENT ÊTRE PROPOSÉES.

999. L'habitant de la commune qui réclame une servitude sur un fonds communal, doit agir en vertu des principes ci-dessus développés. Au fond il devrait triompher.

999. Si ce fonds qu'il prétend communal est occupé par un autre habitant qui soutient en être propriétaire, le maire peut intervenir.

999. Si le maire s'abstient, le débat uniquement soulevé entre deux particuliers ne nécessite aucune autorisation.

999. Le jugement rendu sur ce débat ne peut nuire à la commune. Pour demander qu'il lui soit rendu communal elle aurait besoin d'une autorisation.

999. Quelque non propriétaires et s'ingère, les habitants ont certains droits sur les biens communaux.

999. Lorsqu'un terrain est mis en litige entre plusieurs particuliers, le maire peut intervenir pour le faire déclarer communal. Utilité de cette intervention.

999. Lorsque la commune soutient qu'un bien est communal, un habitant de la commune serait-il recevable à l'intervenir dans la cause?

999. Les habitants d'une commune peuvent-ils, et s'ingère, revendiquer la jouissance d'une propriété communale dont la qualité n'est pas contestée?

999. Si la qualité de fonds communal était contestée, certains habitants pourraient-ils, et s'ingère, en demander l'adjudication au profit de la commune, pour se procurer par ce moyen la jouissance du droit d'usage?

999. État de la jurisprudence sur la question. Principes du droit romain pour l'affirmative.

999. Disposition de la nouvelle loi française à cet égard.

999. L'habitant qui a agi à ses risques et périls supporte-t-il toujours tous les dépens?

999. Preuve contraire du droit pour les habitants de revendiquer et s'ingère certains droits communaux.

DES FORMALITÉS SPÉCIALES À EMPLOYER DANS L'EXERCICE DES ACTIONS JUDICIAIRES ENTRE LES COMMUNES ET LES SECTIONS DE COMMUNE.

999. Formalités à remplir par celui qui veut agir contre une section de commune. Les mêmes que s'il s'agissait d'une commune.

999. Délibération du conseil municipal. Autorisation du conseil de préfecture.

999. Formalités quand une section de commune veut plaider contre la commune ou une autre section. Règle pour les dépens. Quel est le commun aux deux derniers litiges?

DES PRINCIPES GÉNÉRAUX CONCERNANT LES TRANSACTIONS, ET DES FORMALITÉS NÉCESSAIRES POUR LES CONCLURE AVEC LES COMMUNES.

999. Nature de la transaction. Nécessité de la faire homologuer quand les communes se sont fait une.

DE LA LÉGISLATION ACTUELLE CONCERNANT LES PRINCIPAUX ÉTABLISSEMENTS PUBLICS, ET DES BIENS QUI LEUR APPARTIENNENT.

914. Étendus à donner à la matière pour la traiter dans tous ses détails. Division de la matière.

DES BIENS DE L'UNIVERSITÉ ROYALE ET DES DIVERS ÉTABLISSEMENTS D'INSTRUCTION QU'ELLE ENVOIE DANS SON FAUSCAGE.

915. Rappel des lois sur les établissements d'instruction publique. Créations de l'université.

916. Entretien des locaux à charge des villes. Dons et legs, par qui acceptés.

917. Tribunaux compétents pour statuer sur la revendication de biens cédés à l'université, et sur les autres questions de propriété.

918. Revenus de l'université.

DES BIENS DES HOSPICES AINSI QUE DE CERTS DES BUREAUX DE BIENFAISANCE ET DE CHARITÉ.

919. Lois qui ont suspendu la vente des biens des hospices et réglé le mode de leur administration.

920. Les hospices sont des établissements communaux.

921. L'immortement des biens qui y sont affectés ou leur appartenance, nécessite l'autorisation royale pour leur acquisition.

922. Dispositions de la loi française du 18 juillet 1837 sur l'acceptation des dons et legs faits aux hospices.

923. Les hospices peuvent acquérir, sans autorisation, par la prescription.

924. Avis préalable du conseil municipal sur toute aliénation, acquisition, etc., relative à des établissements publics.

925. En France on étend aux emprunts par les hospices, les dispositions concernant les emprunts par les communes.

926. Il n'est besoin d'une autorisation royale pour acquérir, si ce n'est en cas d'échange. Nécessité d'une autorisation dans ce cas.

927. Les hospices ne peuvent vendre sans autorisation.

928. Quant à l'autorisation pour ester en justice, ils sont assimilés aux communes.

929. Il en est ainsi pour les transactions;

930. Pour les remboursements de capitaux qu'on leur fait;

931. Pour les baux de leurs biens.

932. Qu'entend-on par le legs fait aux hospices sans autre désignation? Quid si le testateur avait changé de domicile depuis son testament?

DES FABRIQUES ET DE LEURS BIENS.

933. Ce qu'on entend par fabriques. Leurs vicissitudes pendant la révolution française. Leur origine.

934. Leur rétablissement par la concordat.

935. Biens qui leur sont restitués. Distinction. Quid des cathédrales?

936. L'État, en accordant le libre usage des églises, en a-t-il transmis la propriété?

937. Double acceptation du mot fabrique.

938. Les biens de fabrique peuvent être envisagés comme biens d'église ou comme biens communaux. Les communes sont leurs cautions.

939. A qui, de la commune ou de la fabrique, l'affectation des églises et presbytères doit-elle profiter?

940. Elles ont été constituées par le décret du 30 décembre 1809; composition du corps moral et civil.

941. Elles constituent un établissement public. Leur relation avec la commune. Doivent être autorisées à plaider.

942. Les règles applicables aux municipalités leur sont communes. Dispositions de la loi française du 18 juillet 1837. Avis du conseil municipal.

943. Formalités spéciales pour l'acceptation des dons et legs.

944. Autorisation nécessaire pour ester en justice.

945. Biens et revenus de la fabrique.

946. Les vases et ornements destinés au service du culte sont-ils dans le domaine de la fabrique?

947. Charges de la fabrique.

948. Charges de la commune.

949. Renvoi au décret pour les détails.

950. Les dons et legs exigent l'autorisation du roi. Quid pour les dons d'objets mobiliers?

951. Pour les remboursements, aliénations, acquisitions et actions judiciaires, règles quant aux municipalités leur sont communes.

952. Mode de recours contre la refus d'autorisation de plaider. A l'aide de quelles formalités peut-on contraindre une fabrique au paiement de ce qu'elle doit.

953. Nécessité de l'autorisation du roi pour les transactions.

954. A qui doit s'adresser le créancier d'une fabrique pour être ordonné.

955. Règles de la compétence pour le placement des chaises quand il y a contestation sur ce point.

956. S'il y a contestation entre la fabrique et la commune, à raison d'actes administratifs seulement, le conseil de préfecture doit en connaître.

957. Les fabriques ne sont pas les seuls établissements ecclésiastiques reconnus par la loi.

DOMAINE DE PROPRIÉTÉ.

PREMIÈRE PARTIE.

DES BIENS EN GÉNÉRAL, ET DE LA PROPRIÉTÉ CONSIDÉRÉE DANS SA NATURE PROPRE, DANS SON ORIGINE, DANS SON INFLUENCE SUR LA PROBITÉ, LA BONNE MORALITÉ ET L'INDUSTRIE DE L'HOMME, AINSI QUE DANS LES AVANTAGES CIVILS ET POLITIQUES QUI EN DÉRIVENT POUR LA SOCIÉTÉ.

CHAPITRE PREMIER.

Notions générales et préliminaires sur ce qu'on doit entendre par la dénomination de biens, et sur leurs diverses espèces.

1. Ce qu'on entend, en général, par biens.
2. Étendue de la puissance de l'homme sur les divers biens.
Choses et biens ne sont pas synonymes.
3. Distinction des biens d'après leur nature ou leur destination.
4. Utilité de ces distinctions dans l'application.
5. Aussi pour fixer les règles de la compétence.

1. On entend en général par la dénomination et sous le nom de biens, toutes les choses qui contribuent au bien-être de l'homme : *Naturaliter bona ex eo dicuntur, quod beati, hoc est beatos faciunt; beati est prodesse* (1) ; et de là il résulte qu'à proprement parler, la dénomination de biens n'est point applicable aux choses qui nous sont plutôt nuisibles qu'utiles : *Propriè bona dici non possunt, quia plus incommodi quam commodi habent* (2).

L'homme est le roi de la nature : tous les êtres sont destinés à son service ou à son usage, suivant le décret du Créateur : *Benedixitque illis Deus, et ait : Crescite, et multiplicamini, et replete terram ; et subijcite eam, et dominomini piscibus maris, et volatilibus caeli,*

et universis animantibus quae moventur super terram (3).

2. Mais dans la jouissance de cet immense domaine, l'homme n'exerce pas le même degré de puissance sur tous les êtres qui y sont compris.

Il y a des choses qui peuvent être soumises à sa possession privée, et appartenir à l'un plutôt qu'à l'autre : comme sont les champs que nous cultivons, les fruits que nous en percevons, et les animaux domestiques que nous employons dans nos usages et travaux.

Il en est qui, par leur immensité, ne peuvent être renfermées dans les bornes étroites de son domaine : tels sont l'air, la lumière, les astres, la mer, l'eau courante considérée en général, et comme élément (4).

Il en est aussi qui, dans l'état de civilisation où nous vivons, sont placées par l'autorité publique, en dehors de toute possession privée : tels sont les ports de mer, les routes, les chemins publics quelquefois, les remparts des places de guerre, et autres fouds dont nous avons amplement parlé dans notre Traité du Domaine public (3).

3. Parmi les biens asservis à nos jouissances, les uns sont appelés meubles, parce qu'ils sont mobiles, et peuvent se mouvoir ou être transportés d'un lieu en un autre lieu ; les autres ont reçu la dénomination d'immeubles, parce qu'ils sont immobiles, et ne peuvent être échangés de place, tels que le corps de tous les fouds de terre.

Il y a des biens corporels qui ont une existence physique et palpable, comme les fouds de terre, les bâti-

(1) L. 49, D. lib. 50, tit. 16.

(2) L. 33, D. eodem.

(3) *Genssæ cap. 1, versicel. 38. Vide Prat. 3, versicel. 8 et 9.*

(4) Voir ci-après n° 35 et suivants.

(5) C'est ce qui fait dire à TOULIER, n° 1 : « Les choses et les biens ne sont point, en jurisprudence, des expressions synonymes. La première est plus étendue et plus générale, elle comprend toutes les choses qui existent, et qui peuvent être à l'homme de quelque utilité, quoiqu'il ne les possède pas, quoiqu'elles ne fassent point encore partie de son patrimoine. Ainsi l'on met au rang des choses et non des biens, l'air, la mer, les terres désertes, les ani-

maux sauvages, parce qu'ils ne sont possédés par personne. La dénomination de biens ne comprend que les choses qu'on possède les choses qui font partie de notre patrimoine, comme une maison, un champ, un cheval, etc. Car ce n'est que par la possession qu'on en a prise, que les choses prennent la qualité de biens. En un mot les choses sont tout ce que l'on peut posséder, les biens tout ce que l'on possède. » Op. conf. de BERTHON, n° 3 et 4.

Pour compléter l'observation de TOULIER, il faut dire en outre, avec ROLLAND DE VILLARGUES, que le mot *choses* se dit de tout ce dont l'homme peut retirer quelque utilité ou avantage quoiqu'il ne le possède pas, ou même ne le puisse posséder. (V° Choses.)

ments, les meubles qui garnissent un appartement. Il y a des biens incorporels, qui n'existent que dans la disposition du droit qui les protège, comme sont les créances et les servitudes. Il y a des choses fongibles, qui, ne consistant que dans le nombre, le poids ou la mesure, se remplacent les unes par les autres.

Enfin on distingue aussi les biens, par rapport aux maîtres qui les possèdent, en ceux qui sont destinés à l'usage du public ; en ceux qui appartiennent à l'État ; en ceux qui sont acquis aux communes, aux diverses corporations, aux établissements publics ; et en ceux qui sont dans le patrimoine privé des divers citoyens.

Et ce qu'il faut bien remarquer ici, c'est que ces diverses distinctions ne sont pas seulement de simples nomenclatures grammaticales, attendu que les lois disposent sur les biens en se conformant, autant que possible, à la nature des choses et à la diversité des rapports qui existent entre elles et les hommes. Elles ne statuent point sur l'usage des choses publiques comme sur le domaine des choses privées ; sur les choses corporelles comme sur les actions ; sur les choses fongibles comme sur les meubles ordinaires ; sur les effets nobiliers comme sur les fiefs de terre.

Dans la vente, par exemple, l'action en rescision pour cause de lésion des sept douzièmes du juste prix, est accordée au vendeur pour faire résoudre son contrat, si c'est un immeuble qu'il a aliéné, tandis qu'il n'a pas la même faveur lorsqu'il ne s'agit que d'une vente de meubles, parce que la possession des effets mobiliers n'a pas la même importance que celle de la propriété foncière.

On voit par là que, la distinction des choses étant la base de la distinction des règles auxquelles elles sont soumises, il est toujours fort important de s'attacher d'abord à bien saisir l'une, pour faire ensuite une juste application des autres.

3. La distinction des biens par rapport à ceux qui les possèdent est aussi très-importante, soit pour faire, en certains cas, la distinction des autorités compétentes qui peuvent être invoquées dans les débats ayant certains biens pour objet, soit pour déterminer les formes légales suivant lesquelles on doit procéder à l'égard des divers propriétaires de conditions différentes.

Au reste nous n'entendons encore donner ici que des notions générales et préliminaires que nous recommandons à l'attention des lecteurs, et principalement à celle des jeunes étudiants en droit, en leur promettant d'en démontrer des applications très-nombreuses par l'éclaircissement des difficultés que nous aurons à examiner dans la suite de cet ouvrage.

CHAPITRE II.

Définitions; notions générales sur la propriété et le domaine.

1. Différence entre bien et propriété. Caractère de la propriété. Conséquences quant à la solidarité.
2. Exception pour le droit de servitude. Quel droit de créance ?
3. Sens du mot domaine. Quand on peut être contraint de céder sa chose.
4. Pas de propriété sur les choses communes.
5. De même pour les choses du domaine public, en places hors du commerce.

6. Étendue des droits de propriété.
7. Le nom de famille est une propriété.
8. Droit de propriété parfait ou imparfait. Charges. Non propriété.
9. Il est subordonné à l'omnipotence de la loi. Restrictions au droit d'en disposer.
10. Suite. Mesures de police. Alignement. Démolition.
11. Suite. Cours d'eau.
12. Suite. Arbres au bord des grandes routes.
13. Suite. Défrichements. Communes. Établissements publics.
14. Même défense pour les particuliers.
15. Suite. Dispositions en faveur de la marine.
16. Suite. Désaffectation des rivières.
17. Limites au droit de propriété dans l'intérêt privé des tiers. Articles 647 et 682 du code civil.

6. La propriété, comme l'indique l'étymologie du mot, consiste dans ce qui nous est propre à l'exclusion de tous autres.

Le mot *ma* comporte un sens beaucoup plus étendu que celui de *mon*. Tout ce qui est propriété doit être classé au rang des biens ; mais on ne peut pas dire réciproquement que tout ce qui est bien doit être classé au rang des propriétés : car l'air, la lumière, et l'eau courante sont certainement des biens, et même des biens très-précieux ; et cependant ils ne sont la propriété exclusive de personne.

Puisque la propriété consiste dans ce qui nous est propre à l'exclusion de tous autres, il faut, avec le jurisconsulte romain, conclure de là que la propriété d'une chose ne peut pas solidairement appartenir à deux ou plusieurs personnes : *Celsum aut duorum quidem in solidum dominium esse non posse* (L. 3, § 15, D. lib. XIII, tit. VI.)

A la vérité, la même chose peut appartenir à deux ou plusieurs personnes la possédant en commun et par indivis ; mais chacun de ces propriétaires n'y aura toujours, exclusivement aux autres, que sa portion numérique, attendu que ce qui appartient à l'un ne peut toujours pas appartenir à l'autre : en sorte que, comme l'observe Pothier, *propre* et *commun* sont deux choses absolument contradictoires qui s'excluent mutuellement.

7. Il faut cependant placer en dehors de cette règle les choses qui par leur nature sont indivisibles, comme les servitudes, puisque l'exercice en est essentiellement tout entier entre les mains de chacun de ceux qui y ont droit ; mais cette exception, n'étant fondée que sur l'indivisibilité de la chose possédée en commun, ne peut être regardée que comme une confirmation de la règle générale sur la possession et la propriété des choses qui sont divisibles.

Il n'en est pas du droit de créance comme de celui de propriété ordinaire : car quoique la même chose ne puisse solidairement appartenir à plusieurs propriétaires, elle peut être solidairement due à plusieurs créanciers. Qu'on suppose, par exemple, que Paul m'ait vendu son cheval, et que, sans me le livrer, il l'ait encore vendu séparément à Pierre. Dans cet état de choses nous serons, Pierre et moi, deux créanciers solidaires de l'animal vendu, et chacun de nous pourra également agir en son particulier pour exiger la remise du cheval ; mais une fois que la tradition en aura été faite, celui de nous deux qui, sans dol ou fraude envers l'autre, l'aura obtenu, l'ayant acquis par le double avantage du titre et de la possession, restera propriétaire *in solidum* à l'exclusion de l'autre.

8. Le mot *domaine* nous vient des expressions

latines *dominus*, qui désigne le maître; *dominium*, qui signifie la maîtrise, à *dominando*, comme effet de la domination. Ce mot exprime la puissance légale que l'homme exerce sur les choses qui lui appartiennent : en sorte qu'à proprement parler, la propriété constitue l'objet auquel s'applique le domaine. Mais malgré cette distinction, qui, dans le langage métaphysique, paraît fort juste, souvent le domaine et le droit de propriété sont confondus et pris l'un pour l'autre, même dans le langage des lois : c'est ainsi que, rigoureusement parlant, c'est plutôt la définition du domaine que celle de la propriété qui nous est donnée dans l'article 544 du Code, portant que « La propriété est le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou les règlements. »

La propriété comportant essentiellement dans le propriétaire la maîtrise sur la chose à l'exclusion de tous autres, il faut tirer de là la conséquence que nul ne peut être contraint de céder sa chose à un autre qu'autant qu'il en aurait lui-même pris l'engagement, ou qu'il n'y eût une cause d'intérêt public qui en exigeât la cession.

C'est ainsi que celui qui a vendu ou donné sa chose, peut être justement forcé de la livrer à l'acheteur ou au donataire.

C'est ainsi encore que tous les propriétaires des fonds à travers lesquels une route ou un canal doivent être construits, sont obligés de céder, moyennant une juste indemnité, les portions de leurs héritages qui doivent être occupées par l'établissement, soit parce que ce sacrifice est imposé aux habitants par l'effet de leur contrat social, soit parce que telle est la servitude imposée par la loi publique sur les divers fonds du territoire : en sorte que le propriétaire étranger s'y trouve soumis comme les indigènes.

9. Le droit de propriété ne s'applique point aux choses qui sont naturellement communes, comme la mer, la lumière, l'air, et l'eau courante, parce que ces choses, ayant été destinées par le Créateur au service et à l'usage de tout le genre humain sans distinction, ne pourraient être renfermées dans les bornes étroites de notre domaine, ni revendiquées par les uns à l'exclusion des autres.

10. Il en est de même des choses qui appartiennent au domaine public, comme les routes, les fortresses et les terrains militaires, les rivières, les ports de mer, etc., etc. Tous ces fonds, ainsi que nous l'avons amplement établi dans notre *Traité du Domaine public*, ne peuvent être soumis aux règles qui gouvernent le domaine de propriété, parce que nul individu ne peut s'en prétendre maître à l'exclusion des autres.

Enfin, toutes les choses qui, soit par le droit naturel, soit par la loi civile, sont placées hors du commerce, sont également au-dessus des règles de la propriété (1).

11. Mais à part ces grandes exceptions, l'on doit dire au contraire que le droit de propriété s'applique à toutes les choses soit mobilières soit immobilières, soit corporelles soit incorporelles, qui appartiennent aux uns privativement aux autres.

Un droit de créance est un droit de propriété, parce qu'il n'appartient qu'à celui qui en est le créancier.

Un droit de servitude est un droit de propriété foucière dans les mains du maître du fonds dominant,

parce qu'il n'y a que lui qui ait la faculté légale d'en user.

Un droit d'usufruit ou d'usage est un droit de propriété pour l'usufruitier ou l'usager, parce qu'il leur appartient à l'exclusion de tous autres.

La liberté individuelle, les qualités personnelles de l'homme, les facultés que la loi lui accorde pour être électeur ou éligible dans nos assemblées politiques, sont aussi des droits de propriété, et de la propriété la plus rigoureuse.

Il en est de même des droits de nationalité, et des divers genres de capacité qui se rattachent à l'âge, au sexe, et aux droits civils et politiques de cité.

12. Il n'y a pas jusqu'au nom propre des personnes qui ne soit une propriété pour chacun des membres de la famille à laquelle il appartient, parce que ce n'est qu'au moyen des noms propres qu'on distingue les diverses familles, et qu'on parvient à en régler les droits et les charges.

Et c'est pour éviter cette confusion dans les dénominations de famille, comme encore pour écarter les débats d'intérêt qui ne manqueraient pas d'en résulter, que nul ne peut changer de nom, ni même faire aucune adjonction à son nom, sans une ordonnance du roi rendue avec la plus grande publicité, et avec injonction faite à l'impétrant de se présenter par-devant les tribunaux pour faire opérer le changement sur les registres de l'état civil, après les délais fixés par la loi, et en justifiant qu'aucune opposition n'a été formée devant le roi en son conseil (2).

13. Le droit de propriété ou le domaine peuvent être plus ou moins parfaits ou imparfaits.

Le domaine est parfait entre les mains de celui qui jouit de sa chose dégagée de toute charge envers des tiers.

Nous disons *envers des tiers* : car le charge du l'impôt qui pèse sur nos biens pour satisfaire aux besoins de la société, n'empêche pas le domaine d'en être parfait dans nos mains : autrement il n'y aurait pas de domaine entier et parfait.

Le domaine est imparfait lorsque la chose est affectée de la charge de restitution, comme cela a lieu dans le cas de substitution fideicommissaire; ou qu'elle est grevée de quelques droits réels envers des tiers : tel est le cas où un fonds est grevé d'un droit d'usage ou d'usufruit, ou de quelque autre servitude plus ou moins grave, ou même frappé d'hypothèques envers les créanciers du propriétaire.

On appelle *nue propriété* celle d'un fonds dont l'usufruit ou la jouissance appartient à un autre qu'au propriétaire.

14. Mais quelque parfait qu'on suppose le domaine privé, la puissance qu'il comporte dans les mains de son maître est toujours subordonnée à l'omnipotence de la loi, puisque le propriétaire ne peut toujours disposer de sa chose qu'autant qu'il n'en fait pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements (3).

Quoique le mineur, l'interdit, la femme mariée, aient véritablement le domaine des choses qui leur appartiennent, néanmoins ils n'ont pas la libre faculté d'en disposer, parce que les lois s'y opposent.

Le majeur lui-même est, dans l'exercice de son droit de propriété, soumis aux règlements portés soit pour un avantage public, soit pour satisfaire à des convenances de bon voisinage envers des tiers.

C'est ainsi que nul ne peut transporter en pays étranger le produit de ses récoltes lorsque cette exportation est prohibée par quelque règlement;

(1) On peut voir à cet égard tous les développements que nous avons donnés sur cette matière dans le chapitre 1^{er} de notre *Traité du Domaine public*, et que nous ne croyons pas devoir répéter ici.

(2) Voy. la loi du 1^{er} avril 1803 (11 germinal an xi), et l'ordonnance française du 23 avril 1837.

15. Quo, pour cause de sûreté publique, tout propriétaire peut être forcé de réparer ou démolir un édifice menaçant ruine sur la voie commune, et de placer ses constructions sur l'alignement fixé par l'autorité compétente (art. 18 de la loi du 22 juillet 1791, et art. 471, § 5, code pénal);

16. Que celui qui est propriétaire d'une source d'eau ne peut en changer le cours, lorsqu'il fournit aux habitants d'une commune, village ou hameau, l'eau qui leur est nécessaire (615);

17. Que les propriétaires riverains des grandes routes ne peuvent abattre les arbres plantés au bord, même sur leur terrain, sans la permission de l'administration préposée à la conservation de ces routes (loi du 9 ventôse an xii, et art. 88 et suiv. du décret du 16 décembre 1811);

18. Qu'il est généralement interdit aux communes et établissements publics de faire aucun défrichement de leurs bois sans une autorisation expresse et spéciale du gouvernement, ainsi qu'il est prescrit par l'article 91 du Code forestier (1);

19. Qu'aux termes de l'article 219 du même code, pareille défense a été faite aux particuliers pendant l'espace de vingt ans, comme le défendait déjà, pour vingt-cinq ans, l'article 1^{er} de la loi du 9 floréal an xi, suivant lequel le défrichement ne peut être licitement fait que six mois après l'avertissement qui en aura été donné par le propriétaire au conservateur forestier de l'arrondissement où le bois est situé, et dans le cas où, durant ce délai, l'administration forestière n'aurait pas formé d'opposition au défrichement (décret du 15 avril 1811);

20. Que, pour satisfaire aux besoins de la marine, le martelage des arbres propres à ce genre de service s'exécute dans les bois de particuliers comme dans les forêts nationales ou communales, et qu'il a été défendu aux propriétaires de les abattre sans avoir fait, six mois d'avance, devant le conservateur forestier de l'arrondissement, la déclaration des coupes qu'ils ont l'intention de faire, et des lieux où sont situés les bois (2); mais aujourd'hui l'administration forestière néglige de faire exécuter ces lois en ce qui concerne l'avertissement sur les coupes que les particuliers veulent faire; seulement elle ordonne de respecter sa marque sur les arbres qu'elle a choisis;

Qu'en cas d'insuffisance du produit de forêts nationales situées à proximité du Rhin, pour fournir aux fascines nécessaires à contenir quelques parties de ce fleuve dans les temps de débâcle, l'administration des ponts et chaussées est autorisée à les prendre dans les propriétés particulières au prix courant (3);

21. Que le dessèchement d'un marais peut être ordonné aux frais du propriétaire et malgré lui (4);

22. C'est ainsi, enfin, que, par rapport à l'intérêt des tiers, nul ne peut clore son héritage si, par l'effet de la clôture, les fonds voisins doivent se trouver sans issue sur la voie publique (547 et 682), et que tout pro-

priétaire au joignant d'un mur a la faculté de le rendre mitoyen en tout ou en partie, en remboursant au maître du mur la moitié de la valeur de ce qu'il veut rendre mitoyen, en lui payant en outre la moitié du prix du sol. Quelque en thèse générale nul ne puisse être forcé à aliéner son bien au profit d'un autre particulier, la loi le permet ainsi dans ces cas, pris égard aux servitudes et obligations qui se rattachent naturellement au voisinage des propriétés aux besoins desquelles il est important de satisfaire pour le bien de la paix publique.

CHAPITRE III.

Du fondement du droit de propriété parmi les hommes (5).

13. *Propriété de droit naturel, d'honneur, liberté et qualités personnelles propriété de l'homme. Destination des choses. Leur partage.*
14. *Devoirs et besoins de l'homme supposent et nécessitent la propriété.*
15. *La société suppose la propriété divisée.*
16. *L'acquisition de la propriété dérive du travail sur les choses.*
17. *Droit d'occupation dans l'origine des sociétés.*
18. *Propriété des objets mobiliers à celui qui les fabrique.*
19. *Propriété littéraire résulte encore du travail.*
20. *Appropriation des choses immobilières : par exemple, d'une cabane. Réfutation du système d'un contrat social.*
21. *L'agriculture l'établit sur les fonds de terre.*
22. *Réponse à l'objection tirée de la conquête.*
23. *Réponse à diverses objections contre le droit de propriété : système de Platon, Thomas Morus, Campanella et Rousseau.*
24. *La loi civile donne à la propriété ses caractères. Elle est la sanction du droit naturel.*
25. *Légitimité de la propriété fondée sur le possesseur.*
26. *La propriété dérive de la nature de l'homme et de la nature des choses.*
27. *Première conséquence. Condamnation du vol.*
28. *Deuxième conséquence. Réfutation des théories du pillage et des forçats; du système des lois agraires et de l'école saint-simonienne.*
29. *Preuve de leur incohérence dans l'impossibilité de conserver un équilibre.*

23. Le droit de propriété a son fondement dans la loi naturelle, qui en a décrété le principe (5).

(1) Disposition applicable seulement à la France.

(2) Voy. à cet égard les art. 7, 8 et 9 de la loi du 9 floréal an xi et le décret du 15 avril 1811.

(3) Voy. sur cette matière le décret impérial du 6 nov. 1813.

(4) Voy. la loi du 16 septembre 1807.

(5) Notre loi est, comme nous l'avons dit dans notre avertissement, de réunir dans un seul cadre toutes les opinions sur les questions qui se rattachent aux principes sur le domaine privé : c'est là déjà une rude tâche, et nos annotations seront nombreuses; mais nous surmontons tout à fait dépassé les limites de ce travail, si nous l'avons étendu jusqu'à la partie philosophique de la matière. Nos annotations devaient donc se borner ici à la conférence de ce qu'avait enseigné PROUDHON, avec les opinions des auteurs qu'

s'occupent surtout du droit privé, n'avaient examiné qu'accessoirement quelques questions du droit philosophique quant à la propriété.

(6) Cette proposition devait être établie avec soin, à cause de son importance. HENRIQUEZ, L. I^{er}, p. 73, dit en effet : Si la propriété n'est que l'expression d'une vérité morale préexistante à l'établissement des lois, cette origine devient pour elle une source d'indépendance et d'autorité; s'il ne faut, au contraire, reconnaître dans le droit du producteur sur les fruits de son industrie qu'une sorte de privilège institué par l'autorité civile, comme la récompense des travaux accomplis et comme un appel aux travaux à venir, la propriété demeure indéfiniment modifiable entre les mains de la puissance qui l'a créée.

Cette question d'origine et de priorité ne saurait donc être équi-

Et, d'abord, eo co qui touche à la liberté et aux qualités personnelles de l'homme, il est de toute évidence qu'elles ne sont qu'à lui seul, parce que l'auteur de la nature n'en a point ordonné autrement, et que si, dans l'état social, les qualités dont il s'agit reçoivent diverses modifications, ce n'est toujours que pour l'avantage propre des individus, et d'après les inspirations de la loi de nature, qui appelle les hommes à vivre dans une société plus ou moins parfaite, veut, par voie de conséquence, tout ce qui est nécessaire à l'organisation de cette société.

En second lieu, il est certain que toutes les choses qui sont en dehors de l'homme ont été destinées à son usage par le Créateur : reste donc à savoir si, à l'égard de celles de ces choses qui sont susceptibles d'une appropriation particulière, le partage qui en a été fait entre les individus est un acte avoué par la raison comme conforme à la loi de notre nature.

La solution de cette question ne peut être mieux éclaircie qu'en la faisant ressortir successivement soit de la constitution propre de l'homme, soit de l'application du droit de propriété aux choses qui en sont l'objet.

24. Si nous envisageons d'abord la question par rapport à la constitution propre de l'homme, nous le voyons naître avec la convoitise du droit de propriété, puisque toujours son instinct naturel le porte à se préférer aux autres dans ses jouissances ; mais, pour peu qu'il réfléchisse sur l'application de cette inclination de personnalité, il sent de suite que, même après les années de sa longue enfance, il est absolument incapable de se suffire à lui-même ; que, du moment que la terre ou produit pas spontanément ce qui est nécessaire aux aliments de ses habitants, et du moment encore qu'ils sont dans la nécessité de se construire des abris et de se procurer des vêtements contre l'intempérie des saisons, chaque individu ayant l'usage de la raison, reste nécessairement convaincu que, pour pouvoir subsister, il lui faut le secours des autres hommes ; qu'ainsi il se trouve invinciblement lié à la vie sociale avec ses semblables ; que, cette vie sociale ne pouvant reposer que sur les services mutuels que tous les individus se rendent l'un à l'autre, le sentiment de personnalité qui porte chacun d'eux à se préférer aux autres doit avoir ses bornes, parce que nul ne peut légitimement prétendre aux services des autres sans fournir réciproquement les siens : or les services mutuels qu'on se fournit, soit par des soins et travaux personnels, soit par des échanges de choses nécessaires aux besoins naturels ou aux mouvements de la société, supposent nécessairement la division des propriétés, attendu que personne ne peut toujours, en bonne équité, fournir cette espèce de mise sociale, que par la prestation d'une chose qui soit à lui (1).

25. Et d'ailleurs, comment la société, à laquelle l'auteur de la nature nous a destinés, et dans laquelle nous naissons, pourrait-elle subsister sans la division des propriétés ? Tous les hommes pourraient-ils donc vivre en puisant leurs aliments dans la même gamelle ? La confection de tous les meubles nécessaires à nos usages, la filature et le tissage de toutes les étoffes qu'il faut pour nous couvrir, la fabrication de tous les instruments aratoires : toutes ces choses, ainsi que tous les travaux d'agriculture, pourraient-ils donc être tumultueusement exécutés par le rassem-

blement de tous les hommes qui y sont intéressés ? Et quand il serait possible d'exécuter tous ces travaux en commun, ne faudrait-il pas encore en partager les fruits pour attribuer à chacun sa part proportionnellement à son concours dans les travaux dont ils seraient le résultat ?

Mais, sous quelque point de vue qu'on envisage cette communion de propriété, pourrait-elle exister un seul jour sans être la cause inévitable de la guerre civile, et d'un déchirement absolu de la société ? Et dès lors comment ne serait-elle pas contraire aux desseins du Créateur ?

C'est ainsi que, sans s'attacher à autre chose qu'à considérer la constitution propre de l'homme, on en doit déjà tirer cette conséquence, que généralement le droit de propriété exclusive a son fondement dans la loi naturelle.

26. Si actuellement nous nous attachons à considérer la nature des choses qui sont l'objet du droit de propriété, et si nous remontons aux causes de ce droit, nous verrons que la même vérité ressortira encore de là avec le même degré d'évidence.

Les choses auxquelles s'applique le droit de propriété sont ou mobilières ou immobilières. Or nous voyons partout que l'acquisition de ce droit ne provient que des œuvres propres de l'homme, dont le travail en fut la cause, et que par conséquent il doit lui être propre, et étranger aux autres.

27. En remontant au berceau du genre humain, et lorsqu'il n'était encore composé que de quelques hommes ou de quelques familles errant sur la terre pour y chercher leurs moyens de subsistance, il est bien certain que le poisson pêché dans la mer ou les rivières, ainsi que le gibier pris à la chasse, devaient appartenir en propre, et à l'exclusion de tous autres, à celui qui s'en était emparé, puisque auparavant ce poisson ou ce gibier n'appartenait à personne, et que c'est par son propre fait que ce premier occupant était parvenu à s'en saisir pour le faire servir à sa propre nourriture et à celle de sa famille.

La même vérité s'applique à tous les fruits qui sont le produit spontané du sol, et qui auraient été recueillis par les soins du premier occupant pour servir à ses besoins, parce qu'ici il est également vrai de dire que les objets dont l'homme s'est emparé n'appartenaient encore à personne, et que c'est par son propre fait qu'il se les est appropriés.

Les animaux domestiques, apprivoisés ou subjugués, nourris et entretenus par celui qui s'en était rendu maître, ont dû de même lui appartenir en propre, ainsi que les jeunes bêtes qui en étaient le produit, parce qu'on ne peut toujours voir là que le fruit de l'industrie et des soins du maître.

28. Quant aux autres choses mobilières, comme sont les instruments de chasse ou de pêche, les instruments nécessaires à la culture de la terre, les outils nécessaires à tous les genres de fabrique d'objets destinés au service de l'homme, il est évident que dans tous les temps ils ont dû appartenir exclusivement à celui qui les avait d'abord fabriqués ; et quo, cédés ensuite à d'autres personnes, soit à titre gratuit, soit contre d'autres choses, ou pour compensation de services réciproques, ils sont devenus la propriété de ceux qui ont succédé au fabricant.

dée avec trop d'attention. Il n'est pas non plus sans intérêt de savoir si tout l'édifice social se repose que sur une base fragile, ruineuse, et qu'il serait urgent de remplacer.

(1) PORTALIS disait aussi : L'homme, en naissant, n'apporte que des besoins ; il est chargé du soin de sa conservation ; il ne saurait exister si vivre sans consommer ; il a donc un droit na-

tural aux choses nécessaires à sa subsistance et à son entretien.

« Il exerce ce droit par l'occupation, par le travail, par l'application raisonnable et juste de ses facultés et de ses forces.

« Ainsi le besoin et l'industrie sont les deux principes créateurs de la propriété. »

30. Et si nous voulons porter l'application de ces principes sur les œuvres qui ne sont enfantées que par l'esprit et l'imagination de l'homme, la démonstration du droit de propriété n'en sera-t-elle pas plus évidente encore? Comment serait-il possible de soutenir qu'un homme qui a consacré ses propres réflexions sur du papier qui lui appartient, ne fut pas propriétaire de l'ouvrage qu'il a fait? Et lorsqu'il a payé un imprimeur pour le rendre public, comment ne serait-il pas, par l'empire de l'équité et le droit de la nature, propriétaire de sa production?

C'est ainsi qu'il reste démontré, par les principes du raisonnement, que la propriété mobilière n'a toujours eu pour cause que l'œuvre ou le fait personnel de celui qui a produit la chose, ou qui s'en est emparé lorsqu'elle n'appartenait encore à personne, et qu'en conséquence elle est nécessairement fondée sur le droit naturel.

31. En ce qui touche à la propriété immobilière, pour peu qu'on réfléchisse sur le progrès naturel des choses, on voit du suite que les mêmes idées nous conduisent à lui décerner aussi son fondement comme placé dans la disposition du droit naturel.

En remontant au principe des choses, nous voyons d'abord que l'homme occupé à se construire une cabane ou une maison sur un fonds qui n'appartenait encore à nul autre, a dû se trouver, par cette occupation permanente, seul propriétaire de son habitation, puisque le sol n'en était à personne autre que lui, et que la construction ne fut autre chose que le fruit de son propre travail; et peu importe qu'il ait été aidé par d'autres dans l'œuvre de sa bâtisse, parce

qu'en s'acquittant envers eux par quelque paiement ou par des services réciproques, les avantages de leur coopération ne lui en sont pas moins restés véritablement acquis (1).

Voilà l'origine primitive de la propriété immobilière de nos maisons; comme l'habitation que nous y avons exercée dès notre enfance est la cause naturelle du sentiment qui nous rattache toujours au lieu qui nous a vu naître.

32. Quant aux autres genres de propriété foncière, le droit a nécessairement dû s'en établir lorsque, pris égard à la multiplication des hommes, ils se virent forcés de recourir à l'agriculture pour tirer du sein de la terre leurs moyens de subsistance.

Il est évident, en effet, que, nonobstant l'état de communauté ou de communauté négative dans lequel les hommes vécurent d'abord, les fruits d'une parcelle quelconque de terre vaine, cultivée par l'un, durent lui appartenir exclusivement à tous autres, puisqu'ils étaient le produit de ses travaux et de son industrie personnelle.

Il n'est pas moins incontestable encore que l'œuvre longue et pénible d'un défrichement opéré sur une portion de terre brute et embarrassée, a dû faire sortir de l'indivision générale le terrain défriché et en rendre propriétaire exclusif celui qui, par ses travaux, était parvenu à en faire un champ fertile: ici l'on a dû appliquer, par droit de premier occupant, l'investiture de la propriété foncière, comme quand il s'agit de la saisine d'un objet mobilier qui n'appartenait encore à personne (2).

Voudrait-on prétendre que nos propriétés foncières

(1) HENRIQUEZ combat ces termes la théorie qui faisait reposer la propriété sur un prétendu contrat social: «Apostrophe que la propriété, cette loi biécossante et civilisatrice, est sortie de l'appropriation, et non pas de l'impossible convention qui, suivant plusieurs publicistes, serait intervenue entre les premiers habitants du globe (a). Si ces dérivés ont voulu parler d'une convention expresse, cette sorte de congrès suppose un état social avancé. Admettre une pareille hypothèse, c'est vouloir que les hommes aient été avant la propriété ce qu'ils ne pouvaient devenir qu'après. S'ils s'en sont voulu appuyer que sur une convention tacite, ils sont tombés dans une autre erreur. Les hommes restés spectateurs muets des travaux de l'agriculteur n'ont point consenti à l'appropriation; ils en ont subi la nécessaire influence (b).»

(2) HENRIQUEZ, t. I, p. 174, dit dans le même sens: «Ce n'est pas chez les peuples nomades qu'il faut contempler dans son origine et dans ses progrès le droit de propriété. Emportés dans des courses lointaines à la poursuite de leur proie au à la suite de leurs troupeaux, ces peuples ne se forment que des idées imparfaites des relations que la propriété peut établir entre les hommes (c); c'est au sein des populations sédentaires et laborieuses que le droit primitif se manifesta sous des formes saisissables et progressives: c'est aussi là qu'il faut l'étudier.

« Si l'on considère, en effet, les efforts longs et pénibles de l'agriculteur, on voit la propriété se révéler dans toute sa justice et par cela même dans toute sa puissance.

« Qui pourrait dire, avec conviction, qu'il est juste de récolter où l'on s'est semé? Quel occupé oserait soutenir que ceux qui n'ont contribué en rien à la production ont autant de droit aux produits que les créateurs eux-mêmes? Non, un sentiment instinctif

tif, que les premiers habitants du globe n'ont pas dû méconnaître, assuraux aux familles agricoles les fruits de leur lente et patiente industrie, comme au chasseur le gibier tombé sous ses coups. Ce cri de la conscience humaine, l'ardente le confirme et le ratifie.

« C'est sous la condition qu'ils sauraient la rendre fertile et l'appropriation à leurs besoins, que Dieu a donné la terre aux enfants des hommes. Celui qui laboure, sème, cultive une certaine étendue de terrain, en est le seul et véritable propriétaire dans les termes de la donation même, vérité clairement expliquée par LOCKE dans son ouvrage du Gouvernement civil.

« Lorsque Dieu, dit-il, a donné en commun la terre au genre humain, il a commandé en même temps à l'homme de la travailler, et les bêtes de sa condition le lui prescrivaient aussi; le Créateur et la raison lui ordonnaient de labourer la terre, d'y semer, d'y planter des arbres, de la cultiver pour la conservation, pour l'avantage de la vie, et lui apprennent que cette portion de la terre dont il prend soin devient par son travail son héritage particulier, tellement que celui qui, se conformant à la volonté du Créateur, a labouré, semé, cultivé, un certain nombre d'arpents, a véritablement acquis un droit de propriété, auquel nul autre ne peut prétendre, et que nul autre ne peut lui ravir sans injustice (d). »

« Une famille ne saurait avoir un meilleur titre à la propriété du terrain qu'elle occupe, que d'avoir mis ce terrain en culture, que d'en avoir épuisé les exigences et contemplé la valeur. C'est au même titre que les nations sont propriétaires de leurs territoires. La propriété du sol est donc née de la propriété des fruits; la propriété foncière s'est fondée sur la double base du travail, de la constance, et de son sein s'est élevée la propriété industrielle.

(a) « Puffendorf, *Droit de la nature et des gens*, liv. II, § 4. Propriété venue immédiatement de convention humaine n'est que convention profane. (Grotius, *Droit de la guerre et de la paix*, liv. II, chap. 2.)

(b) Le système du contrat intervenu entre les premiers habitants du globe est solidement réfuté par Barbeyrès, *traduction et commentaires de Puffendorf*, et par Locke dans son livre intitulé du Gouvernement civil.

(c) Les pasteurs chassent ou paissent, se cultivent par la terre, ne y jettent et paissent quelques graminées de maïs, n'ont pas de semences que de maïs ou de blé qu'ils ont toujours prêts à semer, l'occupé

de la propriété primitive, tandis qu'ils s'attachent aux grands semences à la propriété nationale. Chaque tribu est dans quelle étendue de plaines, de montagnes, de lacs et de forêts, elle a le droit exclusif de se livrer à la chasse et à la pêche. C'est même habituellement là le sujet des guerres d'extermination que se font les peuples voisins. (Robins, *Pavage dans la Louisiane*, t. II, chap. 51, p. 307, 308. — Lebrun, *Pavage dans l'Amérique septentrionale*, t. II, p. 175.)

(d) Locke, *Théorie du gouvernement civil*, chap. 47. « La nature, dit M. W., n'a pas pu planter de herbes sans champs; elle n'a pas pu semer sans semences, elle n'a pas pu semer sans semences, elle n'a pas pu semer sans semences. »

actuelles ne remontent pas à une si haute antiquité, et qu'en ne doit les rattacher qu'à des partages qui en auraient été faits par les populations qui, dans la suite des siècles, se sont agglomérées sur les diverses parties du globe pour s'enrichir de leurs travaux, et se protéger mutuellement ? On arrivera toujours au même résultat, attendu que le partage n'aura toujours en lieu que pour obéir à la loi de la nécessité, et qu'en ne pourra jamais admettre une supposition dans laquelle les opérations agricoles de l'un n'aient pas dû et ne doivent pas lui profiter plus qu'aux autres. Et qui est-ce qui serait assez aveugle pour ne pas voir que le système centraliserait les hommes dans un état de confusion tel que les travaux nourriers de la société seraient nécessairement abandonnés de toute part, et que le genre humain succomberait

nécessairement sous le poids de l'anarchie, de la misère, et d'une famine générale ?

32. Viendrait-on dire que les envahissements de la conquête, et les partages des terres qui en ont été la suite, n'ont jamais été que contraires à la loi naturelle ; que, par exemple, la rapine, qui, dans le moyen âge, vint enfanter la féodalité, passera toujours aux yeux de l'équité pour un vol d'autant plus abominable qu'il étendit ses effets même sur la liberté personnelle des colons qu'elle venait dépouiller de leurs terres ? Mais quelle autre conséquence doit-on tirer de là, sinon que ce vol sacrilège fut, de la part des brigands qui le commirent, la plus coupable infraction contre les droits de la nature ?

32 2° (1).

33. Cependant, quoique le droit de propriété ait

« La peine l'agriculture a-t-elle fait sentir son heureuse influence, que les arts sont inventés.

« Le velen ou l'insensé est livré le secret de la façon des métaux : la métallurgie commencent, le fer a donné les moyens de façonner le bois. Le laboureur possède des instruments plus puissants et plus commodes, toutes les industries s'éveillent, toutes accourent se rassembler autour de l'agriculture pour le secourir, pour entrer en partage de ses travaux et de ses produits.

« C'est alors que se fait sentir le besoin de placer le droit de chacun sous la protection de tous et n'est à bon droit que les anciens donnaient à Cérés le nom de législatrice : car c'est à sa voix que l'autorité publique s'est levée au milieu des hommes. Les tribunaux sont ouverts, le mot de rachat est prononcé, et l'expropriation de l'ignorance et de l'oisiveté, au profit du travail et de l'industrie, est consommée sans retour. Point dans les garanties mêmes dont les lois l'ont environné un nouveau véhicule, la propriété développe avec énergie toutes les facultés dont le Créateur a doté son plus bel ouvrage : de toutes parts se multiplient les prodiges.

« La vie physique de l'homme s'améliore : les champs s'enrichissent dans des cultures, les villes s'élèvent : le commerce apprend à mettre les produits du sol et de l'industrie à la portée des besoins qui les réclament. Les beaux-arts, qui ont aussi un besoin du cœur, viennent adoucir les mœurs ; l'homme apprend à connaître ses joies de l'esprit, ses joies de la pensée, qui ne peuvent être surpassées que par celles de la conscience : la terre embellie se couvre des plus riches parures, et il semble que le génie de l'homme achève l'œuvre de la création. Tout se meut, tout s'agit, et, au milieu de ces artisans, de ces peintres, de ces écrivains, de ces commerçants, qui, dans les positions si diverses que la Providence leur a données, concourent à la prospérité sociale, on croit voir la Propriété, divinité bienfaisante, qui, des couronnes à la main, encourage toutes les industries, les récompense au moment même du travail et montre à tous dans l'avenir, quelques jours avant le tombeau, un repos plein d'indépendance, de contentement et de dignité.

« Ce tableau des bienfaits de la civilisation renferme la réfutation d'une objection d'autant plus grave, qu'elle semble attaquer la propriété dans son équité même. C'est, a-t-on dit, aux premières générations seulement que s'est offerte l'occasion d'acquiescer par appropriation : et s'il y a le principe d'un droit, les générations venues plus tard se sont trouvées déshéritées, sans qu'il soit possible de les accuser d'inertie. C'est cependant ainsi que la terre, qui fut dans l'origine le patrimoine de tous, est devenue le partage exclusif de quelques-uns. Considérons d'une manière plus intime encore les résultats du travail, et nous aurons répondu.

« Une terre productive, couverte d'une végétation puissante : un peuple agricole rendant chaque jour le sol plus docile à ses lois : la subsistance des 99 centimes du genre humain assurée : des habitations, des vêtements, des machines merveilleuses et puissantes que voit naître l'industrie et qui la secondent si bien : enfin, cette masse précieuse de valeurs manufacturées, fortune mobilière des nations : voilà ce que le travail a produit sous l'influence du droit de propriété. Si donc les premières générations se sont emparées du sol, ce sont-elles pas solé richement à l'avenir

en préparant, en assurant à l'espèce humaine des chances de propriété que le patrimoine originaire ne présentait pas, et qu'un travail persévérant pouvait seul en obtenir ?

CHAVOT, t. 1^{er}, p. 218, dit sur la question : « Le travail a son origine dans l'existence de nos besoins, son but dans leur satisfaction. Considéré dans la durée de ses effets, il tend nécessairement à la perpétuité ; car nos besoins se perpétuant avec notre existence, nous devons chercher à perpétuer nos ressources.

« Juste dans l'origine, justice dans le but, justice dans la perpétuité : tels sont les caractères que l'on doit reconnaître dans l'acte d'appropriation des objets ; en un mot, dans la propriété. »

(1) Réponses à diverses objections contre le droit de propriété : systèmes de Platon, Thomas More, Campanella, Rousseau.

« Ce sera compléter l'apologie du droit de propriété, dit HENRI-OT (1), t. 1^{er}, p. 45, que de montrer cette doctrine si profondément rationnelle, se fortifiant dans la suite des âges des efforts mêmes tentés pour la modifier ou l'abolir.

« Le loi de Platon, qui se présente le premier dans l'ordre des temps, c'est qu'il met en noblesse la liberté morale de l'homme, c'est qu'il entre ses mains une œuvre sensible et responsable sous le rôle de la pierre entre celles du statuaire ou de l'architecte. Le chef du Portique, tantôt en immolant l'individualisme, tantôt en imposant à son peuple des vertus presque divines, s'est doublement placé en dehors de l'humanité. Si la république de Platon pouvait occuper dans la mémoire des hommes une autre place que celle d'un roman sublime, ce serait dans les pages spirituelles et incisives d'Aristote qu'il faudrait en chercher la critique ; lutte remarquable, où se trouvent en présence la société comme il est possible de la rêver, et la société comme il faut la voir pour la conduire et l'améliorer ! Entré dans la séduisante image de la république platonicienne, Thomas More, Campanella, ont proposé l'abolition du droit de propriété dans des écrits trop évidemment empreints d'idéalisme, pour que, dans un ouvrage sérieux, il soit possible de s'en occuper. Il faut dire seulement que ceux-là consacrent une institution, qui éprouvent pour le combattre le besoin de se jeter dans un monde imaginaire.

« C'est en suivant une route opposée à celle où s'étaient égarés le fils d'Aristote, le chancelier de Henri VIII et le moine aventureux de la Calabre, que le citoyen de Genève s'est déclaré le champion de la communauté primitive. Rousseau sait bien que la propriété est une loi civilisatrice ; et c'est parce qu'il ne veut pas de la vie sociale, c'est parce qu'il regrette l'indépendance des forêts qu'il s'écrie : *Les fruits sont à tous, et la terre n'est à personne*. La question telle que l'a posée le Docteur sur l'Inégalité des conditions, c'est celle de la prééminence de l'homme sauvage sur l'homme civilisé ; or, cette question si souvent résolue est il donc permis de l'ignorer encore ? Ne connaît-on pas aujourd'hui l'incontestable supériorité de l'homme de la civilisation sur celui de la nature, non-seulement sous le rapport intellectuel et moral, ce que Rousseau ne conteste pas, mais même sous celui des forces physiques ? Des expériences décisives ont mis ce point hors de toute contestation (a). Ces rapprochements ont été faits, il n'est plus

(a) Voir t. 1^{er}, p. 472-475, *Page de découvertes aux terres australes* par le commandant Perroux. — *Deuxième, de l'industrie et de la morale pendant deux leurs rapports avec la liberté*, chap. 4, p. 115 et suiv.

son fondement primordial dans la loi naturelle, il faut bien observer que c'est de la loi civile que la propriété emprunte ses caractères, et que c'est cette loi qui régit généralement la manière de disposer de nos biens en les transmettant de l'un à l'autre : mais en cela la loi civile, qui a aussi son fondement dans le droit naturel, ne fait qu'accorder une sanction positive à la disponibilité de nos biens, et la régler de la manière la plus conforme au maintien de la paix publique; et c'est par le secours de la loi civile que les possessions féodales avaient pu être enfin comprises au rang des propriétés légitimes (1).

34. Et, en effet, le possesseur, qui est le plus grand de tous les pouvoirs sociaux; le possesseur qui, quand il a cessé d'être combattu, devient la source de toutes les légitimités; le possesseur qui enfante la prescription, qu'on a justement appelée la patronne du genre humain; le possesseur, ce protecteur commun de tous les propriétaires, est venu, dans la suite des temps, couvrir de sa haute puissance les vices de la conquête; en sorte que, suivant la maxime *Alienare videtur qui patitur usucapere*, les propriétés ont été, par la soumission et le consentement tacite des anciens propriétaires, confirmées entre les mains des nouveaux possesseurs, parce qu'ainsi l'exige toujours l'ordre public, qui est aussi dans le droit naturel, comme fondé sur les décrets de la Providence, qui veut le règne de la paix parmi les hommes.

C'est ainsi que, nonobstant le vice originel des propriétés féodales, elles sont, par la suite des temps et la force des choses, devenues légitimes en tant qu'elles s'appliquaient à des fonds de terre sans s'étendre à des droits de seigneurie sur la personne même des colons; et c'est pourquoi, au retour de la liberté, nos assemblées législatives, tout en frappant d'une abolition absolue les charges imposées à l'imprescriptible liberté des personnes, se sont néanmoins abstenues de prononcer la confiscation ou la restitution des fonds de terre précédemment possédés en fief.

35. Ainsi, soit que l'on considère les hommes comme destinés par leur constitution naturelle à vivre dans l'état social, et qu'on réfléchisse un instant sur l'incompatibilité de cet état avec l'indivision générale des biens; soit que l'on considère les individus par rapport à leurs œuvres propres et personnelles touchant les choses mobilières; soit qu'on les envisage tous collectivement par rapport aux travaux nourriciers de l'agriculture; tout nous démontre également que le droit de propriété se rapporte à un principe aussi ancien que le monde; et que ce principe fut, dès l'instant de la création, décrété par les lois de la suprême Providence.

Et de tout cela résultent trois conséquences principales qui nous restent à signaler plus explicitement en terminant ce chapitre :

36. La première, que le vol est un crime condamné autant par la loi naturelle que par la loi civile, puis-

qu'il comporte la violation du droit de propriété, qui est fondé sur l'une et l'autre de ces lois : *Furtum est contractatio rei fraudulenta, iurci faciendi gratia, vel ipsius rei, vel etiam usus ejus possessionem; quod lege naturali prohibetur esse admittitur.* (L. 1, § 5, D. de furtis, lib. XLVII, tit. II.)

37. La seconde, que tout projet de nivellement des fortunes ne pourrait être qu'un rêve extravagant et coupable de la part de ceux qui l'auraient conçu, comme étant formellement contraire au droit naturel.

Si, en effet, nous interrogeons les œuvres de la nature, nous n'y voyons partout que des variétés à l'infini, et nous n'y trouvons aucune égalité entre les différents êtres.

Sans tendre, à cet égard, nos considérations plus loin qu'à ce qui touche aux hommes, nous voyons partout que les uns sont naturellement plus forts, et les autres plus faibles; qu'il y a beaucoup d'intelligence dans les uns, tandis que les autres sont plus bornés; que l'esprit de l'un est fertile en inventions et découvertes, tandis que l'autre sait à peine mettre en usage les choses connues; que l'un est laborieux, et l'autre paresseux; que l'un est économe, et dirigé par un esprit d'ordre, tandis que l'autre n'est qu'un dissipateur. Or on a pu voir, par ce qui précède dans ce chapitre, que les diverses qualités qui, dans l'homme, se rapportent à ses forces, à son intelligence industrielle, à son amour du travail, à son esprit d'ordre et de conservation, doivent être considérées comme autant de causes effluentes ou productives du droit de propriété : donc ce droit ne peut être le même ou égal dans tous, puisque partout nous ne voyons qu'inégalité dans leurs titres, et que néanmoins les effets doivent toujours être correspondants et d'accord avec leurs causes.

38. La troisième, enfin, c'est qu'à supposer qu'il fût possible, pour un moment, d'établir ce nivellement sur toutes les fortunes, il cesserait d'exister dès le lendemain, puisqu'il n'y aurait nulle part ni les mêmes moyens, ni le même esprit de conservation; un pareil nivellement, s'il pouvait être opéré par l'empire de la force, conduirait bientôt la société à sa dissolution par le découragement de tous ceux qui coucourent à sa prospérité.

CHAPITRE VI.

De l'importance du droit de propriété dans ses rapports moraux, civils et politiques.

39. Importance du droit de propriété quant à la prospérité publique.

permis de ramasser les bûchers ni de former du sculpt. Tout eût été aux hommes qui se jouent de tout, qui se passent de tout, mais aussi qui souffrent et qui meurent de tout. »

« Dans le même sens FORTALIS avait déjà dit dans son exposé de motifs, sur le titre de la propriété : « Ceux-là connaissent bien mal le cœur humain, qui regardent la division des patrimoines comme le source des querelles, des inégalités et des injustices qui ont affligé l'humanité. On fait honneur à l'homme qui erre dans les bois et sans propriété, de vivre dépourvu de toutes les ombitions qui tourmentent nos petites âmes. Nous ne pouvons pas pour cela qu'il soit sage et modéré : il n'est qu'indolent. Il a peu de desirs, parce qu'il a peu de connaissances. Il ne prévoit rien, et c'est son insensibilité même sur l'avenir qui le rend plus terrible quand il est vivement

secours par l'impulsion et la présence du besoin. Il veut alors obtenir par la force ce qu'il a dédaigné de se procurer par le travail : il devient injuste et cruel.

(1) C'est ce qui fait dire à HENNAQUIN : « La propriété, fille du travail, ne fait du présent et de l'avenir que sous l'égide des lois. Son origine vient du droit naturel; sa puissance, du droit civil; et c'est de la combinaison de ces deux idées, travail et protection, que sont sorties les législations positives. »

Dans le même sens, CHAYOT, t. 1^{er}, n° 196, où nous lisons : « La propriété est un fait primitif, non le voyage; mais gardons-nous d'affirmer qu'elle ne doit rien à l'état social; elle lui doit la protection dont elle jouit. »

40. Seul exemple de dérogation au principe qui fait respecter ce droit.
41. Jugement porté par les diverses coutumes sur le caractère du droit de propriété.
42. Loi de Moïse. *Lois romaines.*
43. Portée de la loi des Douze Tables.
44. Texte de cette loi.
45. Suite du texte.
46. Suite.
47. Cession de biens introduite à Rome.
48. Ailleurs aussi les intérêts du créancier l'emportent sur la liberté du débiteur.
49. Malgion de la contrainte par corps dans les lois modernes. Transition, importances du droit de propriété dans les États modernes.
50. Influence de la propriété sur l'ordre moral. Propriété digne de moralité présumée.
51. Moralité des propriétaires comparée à celle des prolétaires.
52. Résumé de la statistique dans les procès politiques.
53. Exemple dans les événements de 1834 en Suisse.
54. La propriété conduit à l'instruction.
55. Fonctions publiques devraient appartenir aux propriétaires. Influence de la propriété dans l'organisation municipale et provinciale.
56. Son influence pour le maintien du bon ordre.
57. Amour de l'ordre chez le propriétaire.
58. La propriété excite l'amour du travail. Excite les sentiments pieux des pères et des enfants.
59. Permet la charité. Assure la tranquillité publique.
60. Le respect de la propriété est la condition de la sécurité des nations.
61. La propriété est non garantie contre la corruption du fonctionnaire.
62. Les propriétaires sont les plus attachés au gouvernement de l'État.
63. Conséquences quant aux droits politiques.
64. Importance de la division des propriétés sous le rapport politique.
65. État actuel de la France sous ce rapport.
66. Prédominance de la propriété foncière.
67. Elle est le fondement de la tranquillité entre les hommes dans l'état social.
68. Elle fut la mère de la civilisation.
69. On lui doit la communauté municipale.
70. Preuves historiques.
71. Conduite des barbares dans les Gaules.
72. Le corps matériel de l'État repose sur la propriété foncière.
73. Elle crée surtout l'amour de la patrie. Est la meilleure base du crédit.
74. Son développement momentané à l'époque de la révolution de 1789.
75. Critique des décrets du 9 messidor an III, et des lois du 11 brumaire an VII.
76. Suisse. Résultats du système où l'argent est tout.
77. La propriété foncière assure encore les meilleurs soldats.
78. Suite.
79. Suite.
80. Réflexion sur la défaite des Polonais dans leur dernière révolution.
81. Transition; Notions générales sur la distinction des biens d'après le code civil.

rationnel; actuellement, faisant quelques pas de plus, nous allons entrer dans l'ordre positif, et nous occupant d'abord à démontrer toute l'importance du droit de propriété par rapport à l'ordre civil et politique.

Et, d'abord, en ce qui touche généralement à la propriété publique sous tous les rapports, il est incontestable que, plus le droit de propriété est respecté chez un peuple, plus cette nation se concilie l'estime et l'amitié des autres; et qu'en acquérant leur confiance, elle étend et multiplie aussi les causes de son bien-être et de sa prospérité: comme tout particulier reconnu pour honnête homme ne manque pas de jouir du crédit dû à sa probité, et réussit d'autant mieux dans ses négociations et ses entreprises.

40. Ce principe de doctrine est tellement rationnel, que nous ne trouvons dans toute l'antiquité qu'un seul exemple par lequel on ait voulu y déroger: c'est celui qu'on doit à Lycurgue, qui, donnant ses lois aux Lacédémoniens, avait, dans cette contrée de la Grèce, permis aux enfants le mariage ou vol secret, comme un simple tour d'adresse; de sorte que ceux-là seuls qui étaient pris sur le fait devaient être châtiés, tandis que le même acte clandestinement commis n'était sujet à aucune recherche ni à aucune punition: d'où résulte la conséquence que ce n'est pas le vol, mais seulement la maladresse du voleur, qui devait être réprimée (1).

Lycurgue, en portant un pareil règlement, avait agi dans la vue de rendre les citoyens de sa république plus adroits; mais son système doctrinal ne tendait-il pas à une fin toute contraire à leur bonheur? En les privant de toute sécurité sur la possession et la jouissance de leurs effets mobiliers, ne donnait-il pas naissance à des causes multipliées de troubles continuels dans le pays? Ce système ne tendait-il pas à conduire la jeunesse dans les voies du vice et de la fourberie, qui devaient la rendre odieuse et suspecte à tous les habitants des autres contrées? Et comment les autres nations auraient-elles pu traiter en toute confiance avec un peuple dont elles savaient que l'escroquerie était un des éléments de son éducation? C'est là, n'en doutons pas, la cause primitive du reproche flétrissant adressé aux Grecs par Virgile, lorsqu'il a dit: *Timo Danaos et dona ferentes*. C'est de là aussi qu'est provenu l'adage si commun par lequel on continue de qualifier un homme fourbe en disant, comme l'illustre Napoléon disait d'Alexandre, empereur de Russie: *Il est sans comme un Grec*. Et pourquoi ne dirions-nous pas encore aujourd'hui que l'esprit de piraterie qui règne si généralement dans les îles de l'Archipel, provient toujours de la même source, tant le vice trouve de facilité à se propager!

41. Mais si, faisant abstraction de ce cas tout particulier, où l'on trouve qu'une aveugle législation fut elle-même la protectrice de l'immoralité qu'elle aurait dû proscrire, nous passons aux considérations qui résultent du jugement porté par les diverses nations sur la nécessité de reconnaître et protéger efficacement le droit de propriété dans tous ceux qui en sont revêtus, nous y trouvons un argument d'autant plus irrésistible, qu'il n'est pas possible de supposer que le genre humain fut généralement tombé dans l'erreur sur un point de doctrine aussi expérimental, et qu'il ait persévéré dans un tel aveuglement durant les siècles qui se sont écoulés jusqu'à nous.

42. Et d'abord il est bien constant que le vol fut

39. Dans les chapitres qui précèdent nous avons parlé du droit de propriété suivant un ordre purement

(1) Voy. dans THUCYDIDE, part. 2, § 3, 12 loi; et dans l'Histoire ancienne des Égyptiens, des Carthaginois, et des Grecs, par ROSS, t. II, p. 245.

défendu par un grand nombre de textes des lois de Moïse : *Non occides, non furtum facies* (1).

Il n'est pas moins constant qu'il fut toujours sévèrement défendu par les législateurs romains.

D'après la loi des Douze Tables, le voleur nocturne tué sur la fait était considéré comme justement mort : *Si nocte furtum fiat, si cum furem aliquis occiderit, jure causus rato* (2); les choses volées se trouvaient frappées d'un vice tel qu'elles ne pouvaient être prescrites (3). Et nous voyons dans les lois subséquentes de ces premiers législateurs du monde civilisé, que le vol y fut toujours pros crit comme contraire au droit naturel : *Furtum est contractatio rei fraudulosa, lucrifaciendi gratia, vel ipsius rei, vel etiam ejus manû possessionem : quod lege naturali prohibendum est admittitur* (4).

Ce n'est pas seulement en permettant au propriétaire de tuer impunément le voleur nocturne pris sur le fait, que la loi des Douze Tables avait voulu assurer la conservation des droits acquis aux divers citoyens.

43. Le respect dû au droit de propriété, se sont dit les auteurs de cette fameuse législation, ne consiste pas seulement à s'abstenir du vol de la chose d'autrui : il consiste aussi, et il consiste pour beaucoup, à remplir avec fidélité les engagements que l'emprunteur contracte envers ses créanciers : car celui qui contracte une dette envers un autre sans avoir la volonté de la rembourser, ou sans en rechercher, autant qu'il le peut, les moyens, si déjà il ne les a pas, se rend indirectement coupable du vol que, suivant les circonstances, on peut qualifier d'escoffarderie.

C'est surtout contre ce genre d'injustice, dans lequel la bonne foi de l'un accuse la mauvaise foi ou la témérité de l'autre, que les auteurs de la loi des Douze Tables se sont portés aux élans de la sévérité la plus inhumaine. Et, comme cette antique législation nous fournit l'occasion de faire voir, en passant, jusqu'à quel point de barbarie le respect dû au droit de propriété fut poussé, nous n'hésitons pas de consacrer ici une ou deux pages pour mettre cet antique usage sous les yeux du lecteur.

Comme on peut le voir dans le recueil de Pandectes de l'Positior (5), c'est la troisième des Douze Tables qui contient les dispositions dont il s'agit ici ; et, comme cet antique langage de latin n'est pas en tout très-facile à comprendre, et serait trop long à expliquer, nous allons simplement en rapporter la traduction telle qu'elle nous est fournie par le savant Terrasson, et sur laquelle il n'y a aucune critique à redouter (6) ; mais, quoique nous empruntions la traduction de ce célèbre auteur, nous nous en tiendrons à la division des articles du chapitre IV de la troisième table, telle que nous la trouvons dans l'original.

44. Article 1^{er}. « Lorsqu'on aura avoué une dette, ou qu'on aura été condamné à la payer, le créancier donnera trente jours à son débiteur pour acquitter la somme ; après quoi il le fera saisir au corps, et le conduira devant le juge. »

Art. 2. « Si le débiteur refuse de payer sa dette, et si que personne ne se présente pour le cautionner, son créancier pourra l'emmener chez lui, le lier par le cou, et lui mettre les fers aux pieds, pourvu que la chaîne n'exécède pas le poids de quinze livres ; elle pourra être plus légère si le créancier le veut. »

Voilà une voie de contrainte assurément bien rude ; et cependant elle n'est encore rien comparativement à ce qui va suivre.

45. Art. 3. « Si le débiteur enchaîné veut vivre à ses dépens, qu'il y vive ; sinon, que celui qui le retient à la chaîne lui donne une livre de farine par jour, ou plus s'il le veut. »

Après cela nous allons voir des traits de cruauté qu'on ne peut croire qu'en reportant sa pensée sur l'état de l'antique barbarie qui subsistait encore lors de la promulgation de cette loi ; barbarie dont l'établissement du christianisme, survenu depuis, a si puissamment concouru à l'extinction, et à opérer dans le régime moral les avantages de douceur dont nous jouissons aujourd'hui.

Art. 4. « Si le débiteur ne transige pas avec son créancier, celui-ci pourra retenir son débiteur dans la captivité pendant soixante jours. Si dans cet intervalle le débiteur ne trouve pas de quoi s'acquitter, le créancier le fera paraître aux yeux du peuple pendant trois jours de marché, et fera crier la somme dont il a été fraudé. »

Cette mesure était prescrite pour faire dans le public la recherche de quelque personne assez charitable pour répondre de la dette on la payer avant que la captivité du débiteur fût définitivement consommée.

46. Art. 5. « Si le débiteur est insolvable à plusieurs créanciers, ils pourront, après le troisième jour de marché, mettre son corps en pièces, et le partager impunément en plus ou moins de parties ; ou bien les créanciers pourront vendre leur débiteur aux étrangers qui habitent au delà du Tibre. »

Il y a des auteurs qui ont prétendu que cette faculté de partage accordée aux divers créanciers du même débiteur ne devait être exercée que sur ses biens, et non sur sa personne ; mais il y en a d'autres aussi qui ont fortement soutenu que le vrai sens de la loi était indubitablement que le partage pouvait être exécuté sur la personne même du malheureux captif. C'est en prenant ce texte dans un sens aussi atroce, que l'ancien philosophe Favorinus, lui reprochant toute sa barbarie, trouva néanmoins un contradicteur dans le jurisconsulte Cælius, répondant que la loi n'était barbare qu'en apparence, et qu'au fond le législateur avait usé de modération et de sagesse en la portant, puisque cette rigueur apparente pourvoyait à la conservation des biens de chaque citoyen, et que la crainte du supplice retenait dans l'économie, et détournait des emprunts usuraires qui causent la ruine des familles.

Dépendant, quelle qu'en ait été, de la part du législateur, le dessin de pourvoir à la conservation des propriétés particulières par des mesures ou par la menace de mesures aussi inhumaines, cette loi fut abrogée l'an de Rome 427, c'est-à-dire 525 ans avant la naissance de J. C. ; mais on ne l'abandonna que pour lui en substituer d'autres également destinées à protéger le droit de propriété, en lui préférant toutefois celui de la liberté individuelle des débiteurs dans les cas ordinaires (7).

47. Et, après plusieurs autres lois promulguées sur le même sujet, le dernier état de la jurisprudence romaine fut d'admettre le débiteur du bonne foi à

(1) Exod. cap. 20, versicule 15. — Vide et cap. 21, versicule 16 ; et capite 22, versicules 1, 2, 3, et pluribus aliis locis.

(2) Tabula 8, cap. 4.

(3) Voy. aux *Institutes de Justinien*, lib. II, tit. VI, § 1.

(4) L. 1, § 3, D. de furtis, lib. XLVII, tit. II.

(5) Tome I, pag. 93.

(6) Voy. dans l'*Histoire de la jurisprudence romaine* par Terrasson, p. 113 et suiv.

(7) Voy. sur tout cela, l'*Histoire de la jurisprudence romaine* par Terrasson, p. 113 et suiv.

faire à ses créanciers la cession de ses biens, pour conserver sa liberté personnelle, tout en restant encore soumis à l'obligation de payer ce qui pourrait rester dû aux créanciers après la distribution du prix des biens par eux vendus : *Qui bonis cessaverint, nisi solidum creditor receperit, non sunt liberi* : in eo enim tantummodo hoc beneficium eis prodest, ne iudicari detrahantur in carcerem. (L. 1, Cod. qui bonis cessare possunt, lib. VII, tit. VII.)

48. Ce n'est pas seulement les Romains qu'on voit avoir placé les intérêts du créancier au-dessus de la liberté du débiteur : car ce système fut établi, quoique avec moins de rigueur, en bien d'autres pays civilisés : et telle est encore la marche que nous trouvons tracée en certains cas pour nous dans les articles 1208, 1209 et 1270 de notre code civil.

Or, comme chacun le sait, ce n'est pas seulement à l'égard de la France, mais encore à l'égard de toutes les nations de l'Europe, que les Romains furent les premiers précepteurs en fait de législation sur la protection qui est due au droit de propriété, pris égard à son importance dans l'ordre civil.

49. Aujourd'hui encore il est universellement reçu parmi les nations policées, que ce droit doit être placé au-dessus de celui de la liberté individuelle dans un grand nombre de cas, où il est permis aux créanciers d'exercer, jusqu'au paiement, la contrainte par corps sur leurs débiteurs.

Il est donc bien constant, d'après le jugement de l'antiquité, et des diverses nations plus ou moins policées, que le droit de propriété fut toujours de la plus haute importance dans l'ordre civil et politique ; quo s'il fut la cause de l'odieux tyrannie exercée par les créanciers sur leurs débiteurs sous la loi des Douze Tables, il n'en est par là que mieux démontré combien les législateurs de ces temps y attachaient d'intérêt pour le bien-être du corps social.

Jusqu'ici, dans le présent chapitre et dans celui qui le précède, nous n'avons fait qu'indiquer l'origine naturelle du droit de propriété, et retracer l'histoire de la législation de ce droit, afin de faire voir tout le respect qui lui est dû d'après le suffrage de diverses nations ; mais ce ne sont toujours là que des généralités, et il nous reste encore bien des choses à dire sur l'importance de ce droit en ce qui touche aux fonctions qu'il remplit dans notre état social, et à signaler la grande différence qui existe entre la propriété mobilière et la propriété foncière, en ce qui touche aux forces, au bien-être et à la tranquillité publique de l'état.

Occupons-nous d'abord de ce qui a rapport à l'importance de la propriété dans l'ordre moral et politique, en signalant aussi des aperçus de détail qui s'y rattachent également dans l'ordre civil.

50. Quelle que soit l'influence du droit de propriété sur les qualités morales de l'homme, ce serait sans doute calomnier l'humanité que d'avancer qu'on ne peut trouver de vertus sociales que là où il y a des richesses et que les hommes n'ont du talent et n'acquiescent de science que dans la proportion de leur fortune : trop d'exemples démentiraient une proposition aussi absurde ; il est heureusement bien des hommes qui n'ont pas besoin d'être riches pour honorer, aimer leur patrie, et servir fidèlement leur prince ; mais quelque nombreuses que soient ces honorables exceptions, elles ne peuvent servir de règle aux yeux de la politique.

Les talents éclatants sont rares, et sans la vertu ils ne sont que plus dangereux. Mais la vertu est une force inviolable et impalpable : ce n'est qu'à par une longue expérience, qu'on peut connaître si elle est le principe des actions de telle ou telle personne ; et

les investigations nécessaires pour parvenir à cette épreuve seraient impossibles, même à l'égard seulement des individus destinés à remplir toutes les fonctions civiles dans un grand État, puisque leur nombre est immense : il faut donc, dans la système général de l'administration publique, se rattacher à un signe de moralité présumée, faute d'avoir une marque certaine de probité dans les hommes aux soins desquels doivent être confiées nos institutions sociales : or ce signe visible n'est que dans la propriété.

La propriété, en épargnant à l'homme cette lutte de chaque jour contre la misère et le faim, l'élève dans sa propre estime, en même temps que dans celle d'autrui, et force son âme à s'ouvrir aux sentiments généreux. Cette vérité n'est pas d'hier. Avec deux aunes de drap fin, disait Pascal, je fais un bonnet à l'homme. Sans doute de mauvaises passions peuvent germer dans le cœur de l'homme riche ; mais l'intérêt personnel vient bientôt les y refouler, et les empêcher de se traduire en actes préjudiciables à autrui. Le sublime principe de morale, *Ne fais pas à autrui ce que tu ne voudrais pas qu'on te fit à toi-même*, est le meilleur calcul de l'intérêt et de la prudence. Le sentiment de conservation inhérent à la possession de la propriété vient donner une bonne direction à l'égoïsme et le purifie ; celui qui possède et qui serait disposé à attaquer la propriété d'autrui, est aussitôt arrêté par un retour sur lui-même et par l'appréhension d'une juste représaille. Ce sentiment ne se borne même pas à une simple négation. Il est essentiellement actif, et porte à l'esprit d'association pour la défense des intérêts communs : on redoute pour soi-même les atteintes portées à la propriété d'autrui : *Mea res agitur, paries cum proximo ardet*.

La raison nous dit donc que le maintien du bon ordre doit être confié à celui qui a le plus d'intérêt à le faire régner : c'est le propriétaire.

51. Qui est-ce qui presse avec une entière bonhomie, et sans dessein de pillage, l'exécution des mesures nécessaires pour prévenir les incendies, ou pour en arrêter les progrès ? Ce sont les propriétaires.

Quels sont, au contraire, ceux qui, accourus sur les lieux lors des plus grands accidents, ne s'y montrent, sous un zèle hypocrite, que dans la vue de cacher leurs vols par le concours tumultueux dont ils s'empressent d'augmenter les désordres pour mieux parvenir à leur fin ? Est-il besoin de dire que ces hommes qu'on trouve toujours prêts à profiter de toutes les occasions de pillage, ne sont que des vagabonds, des mendiants et des prolétaires ?

Et si nous voulons en venir aux événements les plus graves qui se sont passés sous les yeux de toute la France, quels sont ceux qui, dans les plus affreux orages de notre révolution, ont affligé la patrie par tous les genres de désordres, et commis tant de cruautés ? Ne sont-ce pas les prolétaires exaltés dans leurs clubs ?

A toutes les époques où il y a eu en France, depuis 1792, les plus grandes insurrections et les plus formidables émeutes populaires, nous voyons qu'elles ont eu lieu dans les plus grandes villes, parce que c'est là que se trouvent en plus grand nombre, soit les pauvres qui vont y cacher leur désespoir, soit les ouvriers prolétaires que les malveillants égarent sous différents prétextes, pour les porter à la révolte, tandis que les propriétaires n'ont qu'à gémir de leurs excès.

52. Et, sans remonter plus haut que l'époque où nous nous trouvons aujourd'hui, voyez la liste nombreuse des accusés qui ont figuré dans tous les procès soulevés par des événements où, sous des prétextes politiques, les attaques les plus graves ont été diri-

gées contre l'ordre social : tous ne possédaient rien , sinon cette ambition inmodérée qui résulte d'une instruction incomplète, et qui s'irrite par l'impuissance de se satisfaire.

53. Voyez à quelle catégorie appartiennent ces hommes qui, en 1834 et les années précédentes, abusant de l'aimable et libre hospitalité pratiquée en Suisse, sont venus troubler les relations de bon voisinage entre ce pays et les États d'Allemagne ! Y trouverez-vous beaucoup d'individus qui ne soient dans la classe des personnes qui n'ont rien à perdre ?

Mais revenons à d'autres considérations, qui, sans se rattacher à des points aussi flagrans, n'en ont pas moins d'importance sur la marche des affaires sociales.

54. L'homme le plus habile à remplir les fonctions publiques doit, en thèse générale, se trouver dans la classe de ceux qui auront eu le plus de moyens d'instruction : ce sont les propriétaires.

55. Les fonctions publiques doivent naturellement être remplies avec plus d'assiduité et de zèle par ceux qui peuvent s'y dévouer entièrement et y consacrer tout leur temps : ce sont les propriétaires.

C'est pourquoi chez les Romains, qui furent presque en tout nos premiers maîtres, et qui, sur le point qui nous occupe, n'étaient déjà guidés que par une longue expérience, on ne devait appeler aux fonctions de la magistrature que les plus dignes parmi ceux qui avaient assez de fortune pour pouvoir librement vaquer à l'exercice de leurs fonctions. Et c'est pourquoi encore il était généralement défendu de refuser sans cause reconnue légitime un grand nombre de fonctions municipales, ou de s'en démettre quand on en avait été revêtu (1).

Si de ces notions primitives, émanées du droit romain, nous arrivons à celles que l'expérience des siècles passés est venue inspirer en France par suite des réflexions faites sur les innombrables événements qui s'y sont succédés, nous sentons bien plus vivement encore toute l'importance que le droit de propriété s'est acquise dans le régime de notre état politique actuel.

En prenant d'abord ce régime par sa base et ses premiers éléments, qui consistent dans les municipalités, nous voyons que l'organisation civile de ces communes comporte dans chacune d'elles un établissement administratif composé du maire, de ses adjoints, et des conseillers municipaux ; que la loi française du 21 mars 1831 ne rattache généralement qu'au droit de propriété le choix de ceux des habitants qui doivent concourir, soit comme électeurs, soit comme éligibles, à la formation de cette administration primaire ;

Qu'en conséquence tous les habitants d'une commune ne sont point indistinctement appelés à faire le choix de leurs officiers municipaux, mais seulement une partie prise dans le nombre des principaux propriétaires ; que cette partie fractionnaire est déterminée par la loi, proportionnellement à la masse totale de la population, et doit être toujours prise dans le rang des plus gros propriétaires ;

Que, pour arriver à l'exécution de ce système, il doit être annuellement formé dans chaque commune, une liste des contribuables âgés de plus de 21 ans, en

commençant par ceux des habitants qui sont les plus imposés sur les rôles de contributions directes de la commune, et suivant l'ordre décroissant jusqu'au bout ;

Que c'est sur le total de cette liste générale des contribuables de la commune, que doit être fractionnellement pris le nombre des électeurs communaux fixé par la loi proportionnellement à la plus ou moins grande population des communes, ainsi qu'on l'a dit ci-dessus, on prenant toujours ce nombre fractionnaire sur la série générale des plus imposés pris dans l'ordre décroissant de la quotité de leurs contributions. Et c'est parmi les électeurs communaux qui se trouvent ainsi désignés, qu'on doit faire le choix des maire, adjoints et conseillers municipaux dans chaque commune (2).

Voilà pour ce qui concerne le premier élément de notre administration civile. Si de là nous montons par degré jusqu'au sommet de la hiérarchie administrative, nous voyons :

Que, pour être membre d'un conseil d'arrondissement, il faut être porté aux rôles des contributions directes pour la somme de 150 francs (3) ;

Que, pour être éligible au conseil général du département, il faut être taxé à 200 francs de contributions (4) ;

Que la même somme de 200 francs de contributions est exigée pour être électeur dans les collèges réunis pour les nominations à la législature (5) ;

Et qu'enfin il faut 500 francs de contributions directes pour être éligible à la chambre des députés (6) ;

56. Mais passons à des questions d'un détail plus pratique encore touchant l'importance du droit de propriété sur l'exercice de la police de sûreté.

Dans l'intérieur, parcourez les villes, examinez quels sont les lieux où l'on compte le plus sur l'efficacité de la force publique pour la répression des excès et le maintien du bon ordre, et voyez si ce n'est pas toujours là où les officiers des gardes nationales ont été le plus exactement choisis parmi les propriétaires.

Sans doute les troubles qui affligent la société dans les temps de révolution ou de commotions politiques sont souvent formulés et sondés par des riches dont l'ambition a été déçue, et dont l'orgueil ne peut supporter aucun principe d'égalité entre les hommes ; mais voyez quels sont les instruments dont ils se servent pour arriver au fait de la révolte ? Voyez si les émeutes sont composées de propriétaires !

57. Qui est-ce qui craint de porter du dommage à autrui ? C'est le propriétaire, parce qu'il sent très-bien que la réparation du mal viendra s'appesantir sur son patrimoine. Mais pourvu que l'anarchiste profolétaire puisse sauver sa personne, c'est tout ce qu'il lui faut ; et c'est ainsi que la pauvreté vient favoriser l'audace pour le crime.

C'est par le secours de la propriété que l'homme qui reçoit d'heureuses dispositions de la nature, peut cultiver ses talents avec plus de succès, se dévouer mieux à l'étude des sciences, et devenir capable de rendre d'éminents services à sa patrie ; c'est par le secours de la propriété, que le commerçant et l'artiste laborieux peuvent former des établissements de manufactures et des créations industrielles qui sont la source des aisances nationales.

(1) Voy. à ce sujet les lois du Digeste de *vacatione et excusatione munerum*, et la loi 149, au Code théodosien, de *decurionibus*, lib. XII, tit. I.

(2) Voy. la loi française du 21 mars 1831, et principalement les articles 11, 32 et 33 de cette loi.

(3) Art. 13 de la loi française du 22 juin 1833.

(4) Art. 4 de la même loi.

(5) Voy. l'article 1 de la loi française du 19 avril 1831.

(6) Art. 59 de la même loi.

58. Le droit de propriété inspire à son maître un sentiment de sécurité sur son avenir, le rend plus tranquille et moins turbulent; il l'encourage au travail pour former ou acquérir quelques propriétés nouvelles, en lui donnant la certitude d'en jouir et d'en disposer à son gré; or les hommes laborieux sont toujours les meilleurs citoyens, comme les plus utiles à la société.

La propriété porte l'homme à la conservation de son bien par le désir de le transmettre à ses enfants, ou à ses proches, ou à ses amis; elle est pour ceux qui la reçoivent un sujet de reconnaissance et d'attachement envers leurs bienfaiteurs; elle donne aux pères les moyens de procurer une bonne éducation à leurs enfants, et de rendre ceux-ci capables de mieux servir leur patrie; elle devient ainsi l'un des ressorts les plus puissants de l'amour paternel et de la piété filiale; et, tout en satisfaisant les sentiments pieux des pères et des enfants, elle est la cause promotrice de la prospérité publique.

59. C'est par le moyen de la propriété que l'homme de bien peut soulager les malheureux, et faire reculer des sentiments de vertu en des cœurs qui n'éprouvaient plus que celui du désespoir (1).

C'est dans les tributs levés sur la propriété que le gouvernement trouve le moyen de donner la vie au corps social, d'assurer le repos dans l'intérieur, et de pourvoir à sa défense au dehors.

C'est sous l'égide du droit de propriété que repose la tranquillité de tous les habitants du pays, parce que dans l'état de société, c'est par le droit de propriété que les hommes se trouvent placés en dehors de la conflagration qui serait l'infaillible résultat de la confusion des biens s'ils restaient en commun, et n'étaient pas légalement départis et partagés entre les membres du corps social.

60. Quel est l'homme qui serait capable de goûter jamais un véritable repos s'il pouvait croire que les personnes employées à son service fussent privées des sentiments du respect qu'on doit porter au droit de propriété? Et comment tout homme qui en a d'autres à ses gages, dans sa maison, ne tremblerait-il pas sur le défaut de sa sécurité personnelle lorsque l'expérience nous démontre que souvent celui qui commence par se faire voleur, finit par se rendre assassin, pour étouffer la voix qui pourrait révéler ses vols et en porter plainte contre lui?

61. Les richesses donnent de la considération, parce qu'on a souvent besoin de ceux qui les possèdent; tous les moyens de considération personnelle tendent à rendre l'autorité plus respectable entre les mains de celui qui en est revêtu: il faut donc qu'il soit propriétaire.

Le fonctionnaire public le plus éloigné de la corruption n'est pas celui qui, malheureusement, se trouverait placé entre la voix du devoir et la tentation du besoin, mais bien celui qui a le plus de ressources personnelles: il faut donc le chercher dans la classe des propriétaires.

Quel est le magistrat qui, tenant d'une main ferme la balance de la justice, saura le mieux résister à l'ascendant du pouvoir pour garder l'équilibre entre le faible et le puissant? Ce n'est pas celui auquel les émoluments de sa place seront absolument nécessaires pour vivre: trop de craintes le rendraient pusillanime vis-à-vis des grands. C'est au contraire celui qui n'a besoin d'autre protection que de celle que peut lui assurer l'indépendance de sa fortune: on doit donc l'aller choisir parmi les propriétaires.

62. Le meilleur administrateur de la fortune publique n'est ni l'homme borné qui n'a jamais rien su acquérir pour lui-même, ni l'homme ruiné pour n'avoir pas su mettre de l'ordre dans ses propres affaires: car, comme l'esprit d'Orlivi se porte partout et vivifie tout, de même celui de dissipation se reproduit partout, et tend toujours à une fin ruineuse: il faut donc encore sous ce point de vue préférer le propriétaire soigneux dans son administration domestique.

Quels sont les hommes qui redoutent le plus une secousse politique dans l'état? Ce ne sont pas les pauvres, qui, n'ayant rien à perdre, ne peuvent voir dans tous les changements, que des chances favorables à leur cupidité: ce sont donc les propriétaires que l'on doit considérer comme les plus attachés au gouvernement de l'état.

63. A la vue de tant et de si puissants motifs de respect qu'on doit à la propriété, peut-on trop mettre de circonspection à toucher aux lois qui subordonnent l'exercice des droits politiques au paiement de l'impôt qui est l'indice de la propriété foncière et industrielle? En appelant, dans l'état actuel des choses, toutes les classes de la société à participer, même médiatement, au gouvernement de l'état, on risquerait d'enlever à la société la plus certaine de ses garanties, ainsi que le démontre une expérience de près d'un demi-siècle. Ce n'est que dans une éducation morale généralement répandue, que l'on pourrait trouver l'équivalent des gages d'Orlivi et de repos que la propriété seule a présentés jusqu'ici. Malheureusement, combien cette éducation, sans laquelle il ne peut y avoir d'hommes sincèrement attachés à leur pays et à ses institutions, est rare aujourd'hui! Combien faudra-t-il de temps pour qu'elle pénètre dans les masses et qu'elle les régénère!

64. L'orgueil qu'inspire la fortune légitimement acquise; cette voix unanime qui, signalant le vol sous le nom de assassin, le proscrit comme le plus déshonorant des crimes; cette opinion générale qui flétrit partout le voleur, et le place au-dessous des coupables d'autres classes: tous ces sentiments sur lesquels repose l'honneur parmi les hommes, ne sont point les enfants du larcin, parce que l'erreur ne saurait être universelle. La fortune ne doit s'acquérir que par le travail, comme elle ne se conserve que par l'économie et la frugalité; et c'est ainsi que la propriété est au moins l'indice probable de la vertu.

La propriété offre ses moyens à l'industrie, elle en

(1) HENRIQUEZ dit dans le même sens: « C'est aussi du sein de la richesse sociale que s'élèvent ces vagues ailes où viennent se reposer toutes les lassitudes et s'apaiser toutes les douleurs. L'homme, sous la loi de la propriété dévouée et souvent comme une coupable usurpation, se trouve placé dans une condition de beaucoup préférable au triste usurier qui lui promettrait la communauté négative; et la dernière de ses chances, son malheur, si les hasards de la naissance ne le placent pas dans une condition fortunée, c'est de rester entre la possibilité de vivre, l'espérance de s'enrichir et la certitude de trouver des secours, lorsque des causes indépendantes de sa volonté viennent enchaîner ses bras.

Animée d'une tendresse toute maternelle pour l'enfance abandonnée, pour la vieillesse négligée, indulgente sur le seul de ses hôpitaux, la société protège l'homme sans moralité, dans ses moins excusables excès; et l'on peut dire avec assurance qu'un sein des forêts de l'Amérique du Nord, l'indigne de nos nées eût vécu plus douloureusement et fut mort plus vite (a).

(a) Voyez, sur la formation de la propriété foncière, le Traité de la propriété, par C. Grotius, tome 1^{er}, chap. 9, 10 et 11.

« A tout considérer, dit Bentham, la protection des lois peut contribuer au bonheur de la chambre comme à la sécurité du palais. » Traité de législation civile et pénale, tome 1^{er}, chap. 9, page 200, édit. de 1820.

devient l'aliment; avec elle tout se vivifie. La pauvreté est au contraire la source de tous les désordres. Tandis que le propriétaire laborieux s'occupe de la culture, ou du commerce, ou des arts, le pauvre se livre à la mendicité et au vagabondage.

Celui qui n'a rien à perdre ne peut craindre de compromettre sa fortune par ses méfaits; l'homme riche est forcé d'être honnête et vertueux au moins par intérêt.

La division des propriétés est surtout très-importante, non-seulement pour le bien-être des particuliers, mais encore pour les intérêts généraux de l'État.

Supposons un pays où il n'existe que des pauvres autour de quelques grands propriétaires; la police y sera sans force, le vagabondage y trouvera partout de la complicité, et le malfaiteur poursuivi par la justice ne manquera jamais de recleur.

Passons dans une autre contrée où la masse des habitants soit généralement composée de propriétaires; le vagabond n'y sera qu'un être odieux, et le voleur n'y trouvera pas d'asile. Comme ennemis du travail et du droit de propriété, partout ils seront dénoncés et arrêtés, plutôt que protégés par les habitants propriétaires.

65. Ne pourrions-nous pas citer l'état actuel de la France en preuve de ces assertions? Malgré tous les genres de désordre qui y ont régné pendant les longues années de notre révolution, la police y est aujourd'hui portée au plus haut degré d'activité; rien n'échappe à ses recherches; l'homme qu'elle a une fois signalé est bientôt arrêté, sur quelque point de l'empire qu'il se trouve. Sans doute tous ses succès dépendent pour beaucoup de la perfection actuelle de son organisation; mais, n'en doutons pas, ils proviennent aussi en grande partie de ce que le gouvernement de la France, en aliénant par petits lots les biens immenses que possédait autrefois le clergé, en vendant de même d'autres biens nationaux, et en supprimant les substitutions, pour établir l'égalité dans les partages, est parvenu à diviser les grandes fortunes, à rendre propriétaire la masse des habitants, et à les intéresser plus généralement au maintien du bon ordre, et à la répression des délits portant atteinte à la propriété.

Concluons donc qu'en général la probité, la moralité, l'industrie, les lumières, l'esprit d'ordre, l'amour de la tranquillité publique, l'amour du travail, se rattachent également à la propriété.

66. Mais c'est surtout la propriété foncière qui, dans l'ordre civil comme dans l'ordre politique, l'empêtré éminemment sur les autres genres de richesses.

A l'exception de certains animaux, toutes les propriétés mobilières sont improductives de fruits; les meubles ordinaires n'ont qu'une existence fugitive, ils sont sujets à devenir la proie des voleurs et des incendies; ceux qui consistent en bestiaux sont mortels et de courte durée; les autres s'altèrent et se détruisent par l'usage qu'on en fait; souvent encore les plus précieux subissent la clauque du caprice des modes.

Quant aux capitaux, leur placement à intérêt et leur utilité sont inévitablement subordonnés aux chances d'insolvabilité et de faillite des débiteurs, dont la division des successions ne manque jamais d'ôter à la longue les ressources avec lesquelles ils auraient pu s'acquiescer; en sorte que les hypothèques les plus solides en apparence ne sont que trop souvent des causes d'illusion pour le créancier.

Au contraire, les propriétés immobilières ont une existence permanente et assurée; elles sont naturellement productives; elles restent toujours là pour le

service et l'utilité de leur maître. Le propriétaire de fonds peut sans cesse en augmenter la valeur par des améliorations, ne fût-ce que par des clôtures qui, joignant l'utile à l'agréable, ne manquent pas d'en assurer mieux la possession, et d'en augmenter considérablement le produit.

C'est sur les propriétés foncières que les habitants de la terre se construisent les maisons qui servent à les abriter et à goûter les douceurs du repos.

De tout quoi il résulte que nos héritages fonciers comportent un prix d'affection qui ne se rattache pas à de simples meubles.

On doit donc regarder comme une vérité incontestable qu'à moins de circonstances extraordinaires, un fonds de terre est, entre les mains de son maître, une propriété plus précieuse que la valeur pécuniaire par laquelle il peut être représenté : *Nam aliis interest legatarii fundum potius habere quam centum* (L. 31, D. de legatis, 2, lib. XXXI, tit. 1.)

67. Pour établir en peu de mots la supériorité de la propriété foncière, il nous suffirait de dire qu'elle est généralement la mère nourricière du genre humain; mais il est encore d'autres attributs qui s'y rattachent, et qui concourent à démontrer cette supériorité de la manière la plus éclatante.

La propriété foncière n'est pas seulement la mère nourricière du genre humain; elle est encore le fondement de la tranquillité possible entre les hommes dans l'état social auquel ils sont appelés par la nature.

Pour se convaincre de cette vérité, il suffit d'observer ce qui se passe journellement entre les propriétaires de fonds voisins les uns des autres; il n'est pas rare de les voir occupés de querelles qu'ils se font sur les délimitations de leurs héritages; mais si ce point, assurément bien minime en lui-même, fait néanmoins naître un genre de désordre affligeant pour la paix publique, quoiqu'il ne s'agisse encore là que de querelles individuelles, à quel extrême de maux ne nous trouverions-nous pas livrés dans la supposition où toutes les terres seraient indistinctement le patrimoine commun des hommes? Comment un pareil état de conflagration universelle pourrait-il exister? L'homme, qui s'occupe de l'agriculture, et qui doit nécessairement s'en occuper pour se procurer sa subsistance, ne tomberait-il pas dans le désespoir en songeant que tout autre individu plus fort que lui pourrait impunément venir s'emparer du fonds qu'il aurait défriché et rendu productif par ses longs travaux? Et comment l'agriculture, qui est la mère nourricière des habitants de la terre, pourrait-elle exister dans un pareil état de choses, où la propriété foncière n'aurait pas un règne ferme et puissant, et ne serait pas généralement respectée? Un tel état de choses ne serait-il pas d'autant plus contraire aux décrets de la Providence, qu'il entraverait jusqu'à l'extinction de la plus grande partie du genre humain, par la famine générale et la conflagration des combats dont il serait la cause?

Il est donc évidemment démontré, soit par les principes du raisonnement, soit par l'expérience que nous avons sous les yeux, que la propriété foncière se trouve être, par le respect qui lui est dû, l'une des causes les plus puissantes de la tranquillité publique.

Mais elle est aussi l'un des plus grands obstacles du vice, parce qu'en attachant les hommes au sol, elle les soustrait à la pratique du vagabondage, qui serait la cause des plus grands désordres qui puissent affliger l'espèce humaine.

68. Ce n'est pas tout encore; car nous devons ajouter, sans crainte de nous tromper, que c'est à

l'établissement de la propriété foncière que nous devons la naissance de la civilisation parmi les hommes, ainsi que la plupart des douceurs dont nous jouissons dans le règne moral sous lequel nous vivons.

Nous disons donc que la propriété foncière fut comme la mère de la civilisation des hommes.

C'est par elle, en effet, qu'attachés au sol de la même région, ils se sont, sur les divers points du globe, trouvés rapprochés et mis à portée de s'unir et fraterniser ensemble d'une manière permanente.

C'est par elle qu'ainsi rapprochés les uns des autres, ils sont habituellement en communication, et contractent les relations d'attachement et d'union qui sont les attributs constitutifs de l'état social auquel ils sont appelés par la nature.

C'est pour mieux s'unir à cette mère nourricière, et pour satisfaire aux exigences de leurs besoins, que les hommes ont été obligés de recourir à la coopération et à l'assistance les uns des autres dans les travaux de construction de leurs habitations, et autres œuvres très-multipliées qui ne sauraient être opérées par le travail individuel des particuliers.

C'est par son influence que les mœurs s'adoucissent, et qu'on voit disparaître la barbarie, qui se trouve remplacée par un ordre régulier établi entre ceux qui sont habitants des mêmes contrées.

C'est par suite de l'établissement de la propriété foncière, et le secours des règlements nécessaires pour la posséder en paix, que les hommes, unissant à cet effet leur aide et assistance mutuelles, se sont portés à construire des villages, bourgs et villes, dont l'existence proclame à tous les yeux l'établissement de la civilisation : *Civitas autem jura tunc esse caperunt, cum civitates condidit, et magistratus creavit, et leges scribit caperunt* (1).

69. Comme l'établissement d'une chose entraîne toujours celles qui doivent en être la conséquence, les habitations, groupées ensemble sur un même sol, durent former la communauté, dont l'unité de corporation devait naturellement avoir aussi ses droits particuliers : et de là les règlements nécessaires pour définir ces droits, et ensuite la création des magistrats municipaux, pour ordonner envers chacun la conservation de ses droits, et réprimer les atteintes qu'on pourrait y porter : *Quia, ut exposuimus, per eos qui juri dicundo prestant, effectus rei accipitur. Quantum est enim jus in civitate esse, nisi sint qui jura regere possint* (2)?

C'est ainsi que nous retrouvons toujours dans la propriété foncière la base de la civilisation et du bon ordre social.

Si nous voulions recourir aux leçons de l'histoire, nous y trouverions bien patemment la confirmation des vérités que nous venons d'exposer.

En remontant jusqu'à l'établissement de Rome, nous voyons que, suivant la relation des historiens, cette ville, qui devint dans la suite des temps la capitale du monde, ne fut d'abord fondée que par une troupe de brigands; mais que ces barbares, rapprochés les uns des autres, et établis d'une manière permanente sur le même sol, s'humanisèrent peu à peu par les fréquentations journalières que leurs habitations, groupées près les unes des autres, leur permirent d'avoir entre eux; et l'on voit aussi que l'appropriation des maisons ou cabanes particulières à chacun d'eux, les conduisit à reconnaître aussi la division et la patrimonialité des terres : et la preuve de ces faits résulte de l'établissement des magistratures qu'ils créèrent pour veiller au maintien des droits de cha-

cun d'eux; et voilà, comme on vient de le dire plus haut, l'origine de la civilisation des Romains, telle qu'elle nous a été indiquée par eux-mêmes : *Civitas autem jura tunc esse caperunt, cum civitates condidit, et magistratus creavit, et leges scribit caperunt*.

70. L'ambition des Romains, dans les réunions s'étaient de jour en jour agrandies, ne leur permit pas de se contenter même de la possession de toute l'Italie : ils voulurent, dans la suite des siècles, étendre de toute part leurs conquêtes beaucoup plus loin : les Gaules, entre autres pays, furent par eux subjuguées, et ils y introduisirent leur civilisation et leurs lois; mais, quelque vastes que fussent les conquêtes de ce peuple belliqueux, il n'aurait pu atteindre ni subjugué, ni par conséquent civiliser les barbares du Nord, qui, plus de mille ans après la fondation de Rome, vinrent fonder successivement et durant plusieurs siècles sur les Gaules devenus Romains.

C'est ici que nous trouvons encore plus tard, mais plus rapprochées de nous, les preuves démonstratives de la haute importance de la propriété foncière touchant la civilisation et la tranquillité publique des sociétés humaines.

71. Nous voyons en effet dans nos histoires, que quand les barbares du Nord ont fait, durant les premiers siècles de l'ère chrétienne, leurs invasions dans les Gaules, ils ne reconnaissaient encore, pour la plupart, que la propriété mobilière, et que le butin de guerre dont ils dépouillaient les vaincus ne fut d'abord que la seule chose à laquelle ils attachèrent l'importance de la conquête et de leur appropriation; mais lorsque après plusieurs siècles de pillage ils résolurent enfin de s'emparer du pays pour s'établir en permanence sur le sol conquis, la propriété foncière fut reconnue par ces barbares, ainsi que le droit en avait déjà été établi par les Gallo-Romains; et la conséquence qui en résulta, fut que la civilisation s'introduisit parmi eux comme elle avait déjà été établie chez les Romains par la même voie.

Si, pour le moment, laissant à part toutes ces observations touchant les mérites bien reconnus de la propriété foncière, et sa supériorité sur la propriété mobilière, nous en venons à des considérations pratiques d'un ordre qui n'est pas moins élevé, nous allons voir toute l'étendue et l'influence de l'empire qu'elle exerce dans le règne de notre état civil et politique.

72. Tout le corps matériel de l'État repose sur la propriété foncière, comme base nécessaire à l'organisation civile et politique.

Ce sont les propriétés foncières soit communales, soit particulières, des habitants de la commune, qui composent son territoire; la réunion de plusieurs communes sous une justice de paix constitue le canton; celle de plusieurs cantons forme l'arrondissement de la sous-préfecture et du tribunal de première instance; l'étendue de plusieurs arrondissements compose le département, comme la réunion de plusieurs départements compose les ressorts des cours d'appel, ainsi que les divisions ecclésiastiques et militaires; et, en suivant jusqu'au bout cette gradation progressive de juridiction toujours fondée sur le sol, nous arrivons aux bornes de l'empire, et nous les trouvons plantées à l'extrémité du territoire de la dernière commune : en sorte que l'exercice de tous les pouvoirs civils, et la compétence de toutes les autorités dans l'accomplissement de leurs fonctions, reposent partout sur la distinction de la propriété foncière.

Les forces physiques et morales du corps politique

(1) *Ibid.*, § 1, de divisione rerum.

(2) *L. 2, § 3, D. de origine juris*, lib. I, tit. II.

out encore le même fondement. « Partout où il se loue
« une place où deux personnes puissent vivre com-
« modément, dit Montesquieu, il se fait un mariage.
« La nature y porte assez lorsqu'elle n'est point ar-
« rêtée par la difficulté de la subsistance. »

73. « C'est par la propriété foncière que l'homme
« tient le plus à sa patrie, parce qu'il ne peut trans-
« porter ailleurs cette source de son bien-être. »

Outre que les richesses mobilières, comme suscep-
tibles d'être transportées partout, n'ont aucune assise
où elles doivent exclusivement fixer leur maître, elles
ne sont pas susceptibles du prix d'affectinn qui ac-
compagne la propriété foncière. Une pièce d'or ne peut
être préférable à une autre que par une plus grande
valeur intrinsèque; il n'en est pas de même du sol
auquel l'homme aura attaché les habitudes de sa vie,
et surtout de sa jeunesse: il n'oublie pas le champ qu'il
a cultivé; il ne peut entièrement perdre de vue le
fonds qu'il avait orné de quelques plantations; et ce
souvenir, qu'il porte partout, serait le tourment de sa
vieillesse dans une terre d'exil.

Ce sont les propriétés foncières qui constituent la
mesure du crédit le plus sûr, puisqu'elles font la seule
base de nos hypothèques (2118): elles sont donc le
véritable fondement de la tranquillité publique, puis-
qu'elles forment le gage le plus assuré de nos conven-
tions.

C'est le propriétaire foncier qui garantit au trésor
publie les revenus les plus certains de l'État: car,
tandis que l'homme riche par son portefeuille sait
se soustraire à la plupart des impôts, le propriétaire
foncier ne peut éviter aucun de ceux qui sont assis
sur ses immeubles.

Sous le rapport de la richesse en général et du pro-
duit des terres, comparez le champ cultivé par son
maître avec celui qui ne l'est que par un étranger, et
voyez combien la main de l'un est plus heureuse
que celle du l'autre! Combien l'esprit du propriétaire
rend l'homme ingénieux et habile pour fertiliser la
terre!

La propriété foncière commande donc un respect
tout particulier, puisqu'elle est la source de tant d'a-
vantages; et les événements qui se sont passés sous
nos yeux sont une preuve bien frappante des effets
funestes qui peuvent être la suite de son avilisse-
ment.

74. La prodigieuse quantité d'immeubles simultanément
mis en vente sur tous les points de la république,
dût nécessairement les avilir pour un temps, parce
que, plus une chose est abondante dans le commerce,
moins elle doit avoir de prix.

Nos discordes civiles, et la diversité des opinions
politiques relativement à la stabilité des ventes de
fonds nationaux, concouraient encore puissamment à
en augmenter la dépréciation.

D'autre part, le numéraire se trouvait plus précieux
que dans les circonstances ordinaires, soit parce qu'il
pouvait être employé sur un grand nombre de fa-
milles aux besoins des Français expatriés, soit sur-
tout parce que, le gouvernement de la république
n'offrant pas une garantie suffisante à la sécurité des
fortunes, la richesse portable avait accidentellement
un grand avantage sur l'avoir immobilier.

Les événements politiques avaient donc absolu-
ment rompu l'équilibre ordinaire entre la propriété
foncière et le signe représentatif de sa valeur réelle.

Le temps où toutes les passions sont exaltées est
naturellement celui des plus grandes erreurs: loi
de rendre à la propriété foncière les justes hommages
qui lui sont dus, la législation suivit la pente des
événements qui avaient tout bouleversé dans l'ordre
civil. Placés au milieu d'une immense cité où les ri-

chesses mobilières sont presque tout, nos législateurs
ne surent pas se garantir de l'influence de tant de
causes qui concouraient à égarer l'opinion.

75. C'est dans ces circonstances que fut porté un
décret du 9 messidor an vi, qui ne tendait à rien
moins qu'à mobiliser toutes les fortunes au moyen de
cédules hypothécaires que chaque possesseur de fonds
aurait pu prendre sur lui-même, et les faire passer
dans le commerce par un simple endossement. (Voyez
au Bulletin. 164, n° des lois 963, première série.)

Cependant on ne tarda pas à s'apercevoir combien
les suites d'une pareille loi seraient funestes, et l'exé-
cution en fut promptement suspendue.

Survinrent après cela deux autres lois du 11 bru-
maire an vii, l'une sur le régime hypothécaire, et
l'autre sur l'expropriation forcée. (Voy. au Bulletin. 238,
n° des lois 2137 et 2138, 2^e série.) Ces dernières
lois furent conçues dans des vues plus sages; mais le
trajet du mal au bien s'opéra rarement tout à coup.
L'intérêt que doit inspirer le débiteur malheureux ne
parut encore rien à côté de la ferveur que le capita-
liste avait conquise dans l'opinion des citoyens. Le
crémancier n'avait pour ainsi dire qu'à paraître pour
improviser une expropriation qui dépouillait promp-
tement, et par conséquent à vil prix, le possesseur
des fonds hypothéqués à la dette: c'est ainsi que
l'immeuble n'avait encore légalement qu'une exis-
tence fugitive entre les mains de son maître; c'est
ainsi qu'en perdant tout à la fois et sa stabilité et son
véritable prix, la propriété foncière, dépouillée de
sa dignité, restait privée de ses plus grands avan-
tages.

76. Mais qu'est-il résulté de tout cela?

Lorsque dans un État l'argent est tout, la soif
de l'or prend une intensité proportionnelle au prix
de ce métal: c'est alors qu'on a trouvé dans la cir-
culation tant de pièces de monnaie sur lesquelles
des mains érinnelles avaient porté la lime; c'est
alors qu'on a vu sur tous les points de l'empire les
jeux de hasard introduits publiquement dans la so-
ciété, comme une nouvelle branche de commerce;
c'est alors qu'on a vu paraître cette foule de prêteurs
sur gages et d'usuriers comptant l'intérêt de l'argent
à tant pour cent par mois!

Mais n'oublions point les conséquences: sans doute
tous ces fléaux qui affligeaient les familles et désolaient
l'État lorsque le grand Napoléon prit les rênes
du gouvernement, provenaient aussi de la blessure
profonde portée aux mœurs et à la probité par les dés-
ordres de tous genres qui accompagnèrent les grandes
révolutions comme la nôtre; cependant, et toutes
réflexions faites, il serait impossible de se dissimuler
qu'une des causes principales qui avaient concouru à
les produire ne fût l'avilissement de la propriété fon-
cière.

77. An reste, s'il nous fallait encore d'autres preuves
de fait sur les avantages civils et politiques de la
propriété foncière, quelle éclatante démonstration ne
nous en fourniraient pas les lois sur la conscription
militaire!

Il est avéré qu'elle a établi le meilleur mode de re-
crutement de nos armées, et qu'elle a principalement
assuré leur triomphe. Mais pourquoi?

C'est parce que le plus grand nombre des soldats
qu'elle produit sont des propriétaires fonciers.

C'est parce que l'homme le plus dévoué à la défense
de son pays est celui qui craint l'envahissement de ses
propriétés foncières.

Pourquoi les soldats de la conscription sont-ils, de
tous, les plus constants sous leurs drapeaux?

C'est parce qu'ils laissent derrière eux un gage de
leur fidélité dans leurs propriétés foncières, quelque

modiques qu'elles soient ; et c'est par cette raison que, lorsqu'il y a des déserteurs, ils appartiennent presque tous à la classe des prolétaires ; et c'est là une vérité de fait que nous pouvons bien positivement attester.

Les lois de la révolution, et principalement celle du 27 ventôse an viii (voy. au *Bullet.* 12, n° des lois 89, tome 1^{er}, 3^e série), avaient établi des amendes contre les déserteurs et les conscrits réfractaires. Eh bien ! il est résulté des nombreuses recherches que nous avons faites dans plusieurs départements sur le recouvrement de ces amendes, qu'il y avait, sur vingt condamnés, au moins dix-sept prolétaires qui étaient insolubles, ainsi que leurs pères et mères.

78. Les soldats de la conscription française ne se sont pas seulement montrés les plus fidèles à leurs drapeaux : ils se sont montrés encore les plus braves dans les combats, et les plus infatigables dans les marches des armées et les divers travaux de la guerre. Et pourquoi encore tout cela ?

C'est qu'ils étaient armés des bras vigoureux de cultivateurs endurcis dans les travaux champêtres, et qu'ayant été, dès leur jeunesse, habitués aux marches nécessitées par la culture de leurs héritages ils devaient être les plus capables de supporter celles des mouvements des armées.

79. Nous n'avons pas seulement ici pour appui de notre thèse les armes du raisonnement ; nous n'avons pas seulement à dire qu'une nation doit être regardée comme invincible dans la défense de son territoire, lorsque chacun de ses habitants se porte à la lutte politique pour mettre obstacle à l'envahissement de sa maison ou autre possession foncière ; voyez ce qui s'est passé en France en 1792 et années suivantes, durant lesquelles toute l'Europe armée contre nous n'a servi qu'à rendre plus éclatante la gloire du peuple français, par les victoires qu'il a remportées sur les armées nombreuses des puissances coalisées contre lui !

80. Enfin, pourquoi, dans la tentative de leur dernière révolution, les malheureux Polonais ont-ils si promptement succombé ? C'est qu'il n'y avait principalement que les barons du pays qui fussent les instigateurs de l'insurrection, et qui soutinrent le corps des insurgés, tandis que la majorité de leurs troupes, n'étant composées que de leurs prolétaires et demi-serfs, ne pouvaient avoir l'énergie que donne le sentiment de la propriété dans l'homme qui combat pour la conservation et la jouissance de ce qui lui appartient, de sa maison, ou du sol qui est le sien.

DEUXIÈME PARTIE.

TRANSITION.

NOTIONS GÉNÉRALES SUR LA DISTINCTION DES BIENS, D'APRÈS LES RÈGLES POSITIVES ÉTABLIES PAR NOTRE CODE CIVIL.

81. Transition.

81. En traitant de la propriété et du domaine, dans les chapitres qui précèdent, nous n'avons envisagé les biens que sous les points de vue les plus généraux ; il nous reste à les considérer chacun dans leurs espèces particulières.

Les lois statuent différemment suivant la diversité des objets soumis à leur action, attendu que le principe de cette action repose soit sur la nature propre de chaque chose, soit sur la nature spéciale des fonctions que les diverses propriétés remplissent dans le commerce, soit enfin sur la diversité des rapports qu'elles ont avec ceux qui les possèdent ; et de là la nécessité de connaître le caractère particulier de chaque espèce de biens.

CHAPITRE V.

De la division générale des biens.

82. Distinction en meubles et immeubles. Caractère général.

(1) « La division de nos biens en meubles et en immeubles, quand elle s'applique aux objets corporels, dérive de la nature même de ces objets. En effet, ces mots *meubles* et *immeubles* ne sont pas une création de la loi, elle n'a fait que les appliquer aux choses

83. Importance de la distinction. Caractère général. Exemples dans des dispositions spéciales aux meubles et immeubles.

84. Suite.

85. Importance de la distinction dans l'interprétation des dispositions de l'homme.

86. Sous le rapport de la communauté.

87. Sous-distinction. Division de la matière du traité.

82. La première distinction des biens est celle des meubles et des immeubles : cette distinction est aussi la principale, puisque la loi (316) veut que tous les biens soient rangés dans l'un ou l'autre de ces deux classes (1).

Les immeubles sont les objets privés de toute mobilité.

Les meubles, au contraire, consistent dans les choses mobiles et transportables d'un lieu en un autre lieu.

Il y a des choses qui sont immeubles par leur nature propre, comme les fonds de terre, sur la qualité desquels il n'est pas possible de se méprendre ; mais il y a aussi beaucoup d'objets qui, sans être immeubles

qui forment son objet. Le code civil ne s'occupe que des choses sur lesquelles nous avons des droits, ou autrement dit, de nos biens, et il les divise en meubles et en immeubles. Mais par la raison qu'il ne s'occupe pas de la classification des choses non

par leur nature propre, sont néanmoins, d'après les règles du droit positif, réputés immeubles dans beaucoup de circonstances qui seront développées plus bas.

83. Quoi qu'il en soit, la division générale des biens en meubles et immeubles n'est point une simple nomenclature à laquelle on ne doit s'attacher que comme à une diversité de mots. Partout les lois, qui régissent différemment la manière d'acquérir, de posséder et de transmettre la propriété, sont fondées sur cette grande distinction.

C'est ainsi que le domaine des choses mobilières s'acquiert par la tradition (1141), et celui des immeubles par le seul titre translatif de propriété (1140, 1583); que la donation d'effets mobiliers est soumise à certaines formes (948), et que celle des immeubles en exige d'autres (939);

Que le vendeur lésé des sept douzièmes du juste prix peut obtenir la rescision de son contrat, si c'est un immeuble qu'il a vendu (1674); tandis que la loi, attachant moins d'importance aux propriétés mobilières, n'accorde pas la même faveur à celui qui n'a aliéné que des meubles (1);

Que les propriétés foncières et leurs accessoires réputés immeubles sont seuls susceptibles d'être hypothéqués pour la garantie de nos conventions (2118); tandis que l'existence fugitive des meubles ne permet pas de les assujettir à la même suite par hypothèque (2119);

84. Qu'en matière d'expropriation, la saisie et la vente des objets simplement mobiliers sont soumises à des formes moins longues et plus simples (tit. VIII, liv. V, c. proc.) que celles qui doivent être employées à l'égard des fonds et de leurs accessoires réputés immeubles (tit. XII, liv. V, c. proc.).

Que la vente du mobilier des mineurs peut être faite par le tuteur seul en présence du subrogé tuteur, sans autres formalités que celle de l'apposition des affiches qui doivent précéder (482), tandis que pour la vente de leurs immeubles il faut le concours du l'autorité des tribunaux.

soumises à un droit, des choses qui se font pas partie de nos biens, on ne saurait en conclure qu'en ne peut légitimement appliquer la même division à ces dernières choses. Les objets corporels seront toujours, en vertu de leur propre nature et indépendamment de toute considération sous le rapport du droit ou de leur possession, meubles ou immeubles, ou, par contraction de ces mots, meubles ou immeubles, suivant qu'ils peuvent ou non changer de place, suivant qu'ils peuvent ou non être transportés d'un lieu dans un autre. C'est dans cette acception générale que nous devons prendre les mots *meubles ou immeubles*, choses mobilières ou immobilières, suivant que les choses qui étaient ou qui seraient pourraient devenir l'objet de nos droits étaient d'une nature mobile ou immobile. Le traité d'une propriété quelconque ne doit pas se borner aux choses qui font déjà l'objet de ce droit, mais il doit encore s'étendre aux choses qui peuvent le devenir. Nous ne nous sommes donc pas arrêté à l'explication des diverses espèces de meubles énumérés par le code et soumis à nos droits; nous avons encore expliqué quels sont ceux qui sont hors de notre droit de propriété. Ainsi nous avons traité spécialement des modes d'acquisition des choses meubles de leur nature n'appartenant à personne, mais pouvant devenir l'objet d'une propriété privée. » (CRAVOT, p. 6.)

(4) « La plupart de ces différences, dit DEMANTE, n° 514, paraissent au surplus se rattacher à un principe commun : savoir, que la propriété des immeubles, plus stable, et sous ce rapport plus avantageuse que celle des meubles, doit être plus spécialement protégée. »

« Cette distinction, ajoute DELVINCOURT, t. II, p. 265, était plus importante encore bien plus importante anciennement, parce que les coutumes reconnaissaient des héritiers des meubles, et des héritiers

On voit par là combien il est essentiel d'avoir des idées justes sur cette première division des biens, puisque les lois disposent si différemment à l'égard de l'une et de l'autre classe des choses qui s'y rapportent.

85. La même distinction est souvent nécessaire pour apprécier l'étendue des droits qui résultent d'un contrat, et connaître les choses qui sont l'objet d'une disposition.

Un homme, par exemple, peut léguer ses immeubles à une personne, et son mobilier à une autre; la connaissance exacte de cette double classe de biens sera nécessaire pour fixer l'étendue de l'un et l'autre legs.

La vente, l'échange, le legs, la donation d'une maison, d'un domaine, d'une usine, ne se bornent pas aux objets physiquement incorporés à ces immeubles; les choses qui y ont été placées à perpétuelle demeure, pour en être les accessoires, font aussi partie de l'objet principal vendu, échangé, on donné; il faudra donc avoir de justes notions des règles sur lesquelles repose cette accession, pour connaître les droits du propriétaire qui succède à l'autre propriétaire.

86. Lorsque deux personnes se marient sans déroger par un traité nuptial à la règle du droit commun, il se forme tacitement entre elles une association d'intérêts en vertu de laquelle tous leurs meubles présents et futurs se trouvent confondus dans une masse commune (1401); mais les immeubles qui appartiennent aux époux lors de leur mariage, ou qui leur échouent par la suite, n'entrent point dans cette confusion de patrimoines (1404); ils restent propres à chacun d'eux.

Les bases de la liquidation de la communauté légale entre époux reposent donc aussi sur la distinction des meubles et immeubles (2).

87. Tous les biens sont donc ou meubles ou immeubles; mais, outre cette première division, qui est la plus générale et la plus importante, on doit distinguer encore les genres subalternes de biens cor-

des propres, qui étaient des immeubles; et d'ailleurs, les lois sur les successions étant différentes, suivant les différentes coutumes, il fallait encore distinguer les meubles des immeubles, parce que la succession des premiers était toujours régie par la coutume du domicile du défunt, quelque part qu'ils se trouvaient, tandis que la succession des seconds était régie par la loi du lieu de la situation. Actuellement que la loi est unique, et n'a aucun égard à la nature ni à la situation des biens, ces motifs de distinction n'existent plus. »

Même observation par TOULIER, t. III, n° 10; par DE BASTON, n° 10, à la note. Quant à cette distinction, Savigny-Holm, créateur du tribunal, la caractérisait en disant : « Le code réduit la distinction des biens à celle des biens meubles ou immeubles. Toutes les espèces de choses, quelque nombreuses qu'elles soient, doivent se confondre dans l'une ou l'autre de ces dénominations. »

« Il est vrai qu'on se les force à s'y ranger qu'on recourant à des règles qui ne sont proprement que des fictions; mais elles ont l'utilité de simplifier la nomenclature des biens, et de les classer de la manière la plus avantageuse aux intérêts du propriétaire. Cette dernière considération est surtout décisive, si l'on observe que dans beaucoup d'espèces il est impossible d'arriver à des démarcations fixes entre les meubles et les immeubles. » (LOCRE, t. IV, p. 35, n° 1.)

(2) L'importance de la distinction entre meubles et immeubles a été signalée avec plus de détails par M. Kainigswater (*Revue des Droits de Droit*, t. IV, p. 95.) Dans le même Recueil, t. III, p. 145, on les a vu avec beaucoup d'intérêt un article de M. Boud, qui examinait le système du code civil dans ses rapports avec l'état économique de la société, appelle l'attention sur les modifications introduites dans la valeur mobilière.

poriels et incorporels, de biens ou choses fongibles et non fongibles, et même des biens considérés par rapport à la diversité de leurs maîtres; parce que, comme nous le verrons dans la suite, les uns sont, en diverses circonstances, soumis à des règles différentes de celles qui s'appliquent aux autres.

Ainsi nous avons à traiter successivement des immeubles, des biens et effets mobiliers, des biens corporels et incorporels, des biens ou choses fongibles et non fongibles, et des biens considérés par rapport à ceux qui les possèdent, tels que les biens nationaux, ceux des princes, ceux des communes et des établissements publics.

Ensuite viendra une autre partie de ce traité, dans laquelle nous examinerons quelles sont les différentes manières légitimes d'acquies et transmettre à d'autres la propriété des choses.

CHAPITRE VI.

Des immeubles.

88. Qu'entend-on par *immeubles* ? (Art. 519 du code civil.)
 89. Qu'entend-on par *immeubles par leur nature* ? Quand les constructions sont-elles *immeubles* ? De la *perpétuelle demeure*. Quand les moulins sont-ils *immeubles* ? Ce principe s'applique-t-il aux moulins placés sur les rivières ? Qu'ont des moulins non fixés sur piliers. Rappel de l'opinion erronée de Rousseau de Lacombe. Les fruits des récoltes et des arbres, non coupés, sont *immeubles*.
 90. Conséquence, dans la vente ou le legs d'un fonds relativement aux fruits pendants par racines.
 91. Dans le cas de la revendication d'un fonds.
 92. Quant à l'hypothèque antise sur le fonds. Les fruits sont seulement les accessoires *naturels* du fonds. Conséquence quant à la vente de récoltes. Conséquence quant aux officiers ministériels chargés de ces ventes. Qu'ont des bâtiments destinés à être *d'habitation* ?
 93. Conséquence de ce dernier principe, relativement à la *saisie-brandon*.
 94. La *saisie-brandon* n'est que l'exercice d'une action personnelle. Conséquence en cas de vente du fonds emplanté de fruits.

(1) « Mais, dit HENNEQUIN, t. I, p. 5, les fonds de terre sont les seuls immeubles qui tiennent leur immutabilité de leur nature même. Les édifices ne deviennent et ne demeurent immeubles que par incorporation au sol; et encore faut-il que l'incorporation ait eu lieu à perpétuelle demeure. S'il résulte des circonstances, ou s'il est établi, par une stipulation contractuelle, que, dans le passé, dans l'intention du constructeur, l'union ne doit être que temporaire, les matériaux employés dans la bâtisse restent choses mobilières.

« C'est ainsi que des baraques construites pour un jour, ou pour un temps de fête, ne sont point censées faire partie de l'emplacement où l'autorité municipale a permis de les installer; c'est encore ainsi qu'il a été jugé que des constructions faites par un fermier, avec la réserve, consentie par le propriétaire, de démolir à l'expiration du bail, ne produisent aucun des effets de l'immobilisation. Dans cette espèce, les constructions destinées à disparaître n'avaient eu lieu qu'en planches et en gypse; mais ce n'est

(2) *Syllabus Cass. contre Peyrol*, 3 janvier 1827, Grenoble; — R., 27, 3, 78; — D. P., 27, 3, 78. Voir aussi *Société et Bouchard contre Charvet*, Lyon, 14 janvier 1832; — R., 32, 2, 190. — P., 2, 1830, 174.

95. Qu'ont dans le concours d'une *saisie-brandon* et d'une *saisie immobilière* postérieure ? (Art. 659, code de proc. civ.)

96. Application aux bois des principes ci-dessus. (Art. 521, code civil.)

97. Observation sur la rédaction de l'art. 521.

98. Pourquoi l'art. 521 ne s'occupe pas des *futaies* non mises en coupes réglées. Différence entre les *futaies*.

99. La vente d'une coupe de bois est vente mobilière.

100. Différence entre les bois et les récoltes ordinaires. Les bois ne peuvent être saisis mobilièrement sur le propriétaire du fonds.

101. Qu'ont si la *saisie mobilière* était pratiquée sur l'acquéreur du fonds.

102. Le créancier hypothécaire sur une forêt peut-il empêcher la coupe ?

103. Qu'ont à l'égard des fleurs et arbustes, et aux arbres des *pépinières* ?

104. Les produits des mines en exploitation réglée sont assimilés aux fruits.

88. L'expression *immeuble* dérive du mot latin *immobilis*, ce qui est immobile, ce qui ne peut changer ni être changé de place.

On entend donc en général par *immeuble* les choses qui ne peuvent être transportées d'un lieu en un autre, tels que les fonds de terre.

En droit, on donne aussi la qualité d'*immeuble* aux choses corporelles et mobilières qui sont destinées à être les accessoires des fonds, et aux droits incorporels qui s'appliquent à des immeubles.

Il y a donc des biens qui sont *immeubles* par leur nature, d'autres qui sont *immeubles* par leur destination, et d'autres, enfin, qui sont ainsi réputés tels par l'objet auquel ils s'appliquent (517).

SECTION PREMIÈRE.

DES IMMEUBLES PAR LEUR NATURE.

89. Les *immeubles* par leur nature sont les fonds de terre, les bâtiments, les murs de clôture (518), et généralement toute construction adhérente au sol et placée à *perpétuelle demeure* (1).

pas dans cette circonstance, c'est dans l'autorité de la réserve que se trouve le véritable et seul motif de l'arrêt (2). Cette distinction entre le sol et les constructions, évidente par elle-même, et qui n'est point sans utilité dans la pratique, n'a point été consacrée par la loi, qui déclare également *immeubles* les *saix arbres et la futaie et les bâtiments* (518). Toutefois nous acceptons le langage du code civil; une expression peut toujours être employée quand on a constaté sa valeur.

MELIER DE CHASSAT, Dict. de ROLLAND DE VILLARGUES v° *Meubles*, § 2, n° 25, dit ici : « Les bâtiments sont ainsi assimilés aux fonds de terre, soit en vertu du principe *quod solo immobilis est, solo credit*, soit par application des principes relatifs aux droits d'accession ou d'incorporation; la distinction à cet égard est sans objet. »

« Les bâtiments font en quelque sorte partie du fonds, ajoute DURANTON, t. 2, § 2; c'est ce qui a fait établir la règle *quod solo immobilis est, solo credit*, § 29, Inst., de *reum divisionis*; mais il est peu exact de dire que le bâtiment, ouvrage de l'art et non de la nature, est *immeuble* par accession. »

À perpétuelle demeure. La *perpétuelle* demeure est donc

Les moulins à vent et à eau fixés sur piliers, et faisant partie du bâtiment, sont aussi immeubles par leur nature (519) (1).

la condition exigée : il faut que l'intention d'établir à perpétuité se rencontre chez le constructeur qu'il ait la volonté de faire une accession du sol : condition qui se rencontrerait alors même que le propriétaire constructeur pourrait, dans un certain cas, être contraint à la démolition.

Et celle, encoeurieuse, moyennant redevance annuelle, d'une certaine étendue de terrains militaires situés sur le bord de la mer à Marseille, y avait établi diverses constructions, et y avait été autorisé par le ministre de la guerre, sous la condition expresse de les cultiver à la première régulation de l'administration ; il vend les terrains et les constructions sous les mêmes réserves : relativement à la perception du droit de mutation pour ces constructions, s'agit-il la question, si les bâtimens doivent être considérés comme immeubles. Le tribunal de Marseille les considère comme meubles : mais son jugement est cassé par la cour de cassation le 18 novembre 1825. (SIREY, 1825, 1, 997.)

CHAMPAGNE et RIGAUD (n° 319) disent, à l'égard de cet arrêt : « Les constructeurs étaient devenus propriétaires du terrain sur lequel ils avaient élevé les bâtimens : la circonstance que les constructions devaient être démolies à la demande du ministre, n'empêchait, jusqu'à la réalisation de cet ordre, ni l'adhésion des bâtimens au sol, ni le caractère immobilier qui en résolvait. L'arrêt précité n'a donc rien de contraire aux principes que nous avons adoptés. »

Pour qu'il y ait perpétuité d'œuvre, il faut qu'il y ait accession adhérente au fonds. DELVINCOURT (n° 519) dit à ce sujet : « Les bâtimens sont immeubles, si toutefois ils sont adhérents au fonds. C'est ainsi que la loi 19, ff. act. arpt., décide avec raison qu'un édifice en bois n'est immeuble qu'autant que les pieux qui le soutiennent sont enfoncés en terre. Si ce n'est mobile. (Argument tiré de ce qui est dit à l'égard des moulins, dans l'art. 518.) »

En effet, après avoir rappelé l'énumération des objets désignés aux articles 518, 519 et 520, GOUPEL-PRÉFET disait, dans son rapport au tribunal : « Tous ces objets, tant qu'ils ne sont pas séparés du sol, ne forment qu'un tout avec le fonds auquel ils sont adhérents. » (LOIRE, t. IV, p. 34, n° 3.)

Qui peut établir à perpétuité d'œuvre. DELVINCOURT rappelle que, d'après Pothier, un moulin bâti par l'usufruitier sur le fonds dont il a l'usufruit est meuble et tombe en conséquence dans la communauté qui peut exister entre lui et sa femme : il en serait de même de tout autre édifice, à plus forte raison si la construction a été faite par le locataire.

En général, le bâtiment n'est immeuble que comme un accessoire du fonds, et alors il doit appartenir au propriétaire du ce même fonds. (DELVINCOURT, loc. cit. t. II, p. 188; TOULIER, n° 11.)

DEKANTON, d'après me plus nettement à ce sujet, quand il dit, n° 21 : « Il est indifférent, quant à la qualité d'immeuble, qu'un bâtiment ait été construit par un tiers, comme un simple détenteur, un fermier, ou par le propriétaire lui-même : dans tous les cas, le principe *quod solo inordignatum aut solo ordit*, exerce son empire, et par conséquent le bâtiment est immeuble comme le sol. Mais l'action qui compète au tiers pour obtenir une indemnité, s'il y a lieu, ou pour relever les constructions, et dont nous parlerons ultérieurement en expliquant l'art. 555, est archivée par l'objet auquel elle s'applique, parce que dans toutes les hypothèses cette action tend à lui servir de fonds. Comme telle, elle fait partie du legs du mobilier laissé par le tiers : elle entrerait dans la communauté qui existerait entre lui et sa femme. » (Op. conf. de DALLOZ, *Dict. gén.*, v° *Choses*, art. 1er, § 1, n° 9; de BOILEUX sur l'art. 518.)

A l'occasion des articles 554 et suivants, au titre de l'accession immobilière, nous reviendrons sur la nature et le caractère des droits du constructeur.

(1) Quand les moulins sont-ils immeubles. « Un moulin, non

Les fruits des récoltes pendants par les racines, et ceux des arbres non encore cueillis, sont pareillement immeubles, comme faisant partie du fonds dont ils

usent, qui, par les piliers sur lesquels ils sont assis, tiennent à la terre, ou au fonds gravier d'un cours d'eau, sont manifestement immeubles tant aussi bien que les édifices construits d'après les règles habituelles de l'architecture ; les piliers sont au moulin et à l'usage ce que les fondations sont aux édifices ordinaires (a). L'immeubilité est encore évidente, si la cage des bâtimens où l'industrie s'exerce est un nombre des dépendances d'une ferme ou de toute autre habitation. Il y a donc erreur dans la rédaction de l'article 519, ainsi conçu :

« Les moulins à vent ou à eau, fixés sur piliers ou faisant partie du bâtiment, sont immeubles par leur nature. »

« Les moulins à vent ou à eau sont usuellement immeubles, lorsqu'ils sont fixés sur piliers et qu'ils font partie d'un bâtiment : mais le concours de ces deux circonstances n'est pas nécessaire. Une mine, un moulin, sont également identifiés au sol, soit qu'ils se trouvent fixés sur des piliers, soit qu'ils fassent partie d'un bâtiment.

« Il fallait donc, pour demeurer dans la vérité, que l'expression conjonctive de la loi fût remplacée par une expression disjonctive : il fallait dire : Les moulins à vent ou à eau fixés sur piliers, ou faisant partie des bâtimens, sont immeubles.

« C'est dans ce sens que l'art. 519 doit être entendu, et il n'est pas permis d'en douter, surtout quand on se rapproche de l'art. 531. D'après l'art. 531, les mines demeurées flottantes sont au rang des propriétés mobilières, et conservent le caractère tant qu'elles ne sont pas fixées sur piliers, ou ne font pas partie de la maison ; mais il suffit aussi de l'une de ces deux circonstances pour les immobiliser. C'est ce qui résulte nettement du texte : Les bateaux, bœufs, navires, moulins et bœufs sur bateaux, et généralement toutes autres choses fixées par des piliers, et ne faisant point partie de la maison, sont meubles (b). » (MERQUEL, p. 13.) Op. conf. de DEKANTON, n° 21; de BOILEUX, sur l'article 519; et JACQUE POTRIER, de la Comm., n° 36; de DALLOZ, *Dict.*, v° *Choses*, art. 1er, § 1er, n° 10.

Ainsi l'a jugé la cour de Bruxelles, le 14 mai 1834. Louche avait construit un moulin à vent sur un fonds appartenant à la ville d'Orsteme, et dont il avait la jouissance à titre d'emphytéose. Ce moulin était-il susceptible d'hypothèque? Arrêt : « Attendu que de la combinaison des articles 519 et 531 du code civil, il résulte qu'un moulin à vent doit être considéré comme immeuble lorsqu'il est fixé sur piliers, comme cela est en question, ou bien lorsqu'il fait partie du bâtiment. — Attendu que, par arrêt royal du 21 décembre 1819, le bail emphytéotique du terrain sur lequel le moulin est placé a été approuvé en confirmé, et qu'ainsi ce moulin n'a pu être grevé d'hypothèque... »

La cour de cassation de France jugeait, le 12 mai 1834 (SIREY, 1834, 1, 459), dans le même sens : en fait, le moulin à vent était non pas fixé précisément, mais posé sur quatre piliers en briques, du sorte qu'il pouvait s'enlever à volonté sans causer de dommage à la machine, sur laquelle il reposait uniquement par son propre poids. De reste ce moulin ne faisait partie d'aucun bâtiment adhérent ou contigu, et se trouvait dans une construction destinée à son usage spécial. Le rége de l'enregistrement contesté, d'un port, que l'incorporation du moulin au sol existait, que le moulin soit fixé ou simplement posé sur piliers, parce que les piliers, étant partie intégrante de l'usine, l'immeubilité nécessairement d'autre part, que l'art. 519 n'aurait pu en termes exprès que le moulin soit adhérent à un bâtiment étranger à son usage, pour qu'il puisse être réputé de nature immobilière, il suffit, pour l'application de cette disposition législative, que, comme dans l'espèce, le moulin soit établi dans une construction et sur des piliers en maçonnerie. Arrêt : « Attendu qu'il est constant au procès, et constaté par le jugement attaqué, que la machine à moulin, du moulin à vent dont il s'agit, est posée sur quatre piliers en maçonnerie ; d'où il suit que ce moulin à vent

(a) Ita edictum est, ut stipulae cum in terra defixae sunt. (L. 19, D., de pr., lib. XIX, tit. 1.) D., de actionibus in rem et vendit.

(b) Il y avait divergence sur ce point dans l'ancienne jurisprudence.

Les mines flottantes, meubles d'après le droit commun, étaient déclarées immeubles par la coutume de Berry, tit. IV, art. 2. Voir Pothier, *Traité de la communauté*, n° 20.

n'ont point été détachés; mais ils deviennent meubles au fur et à mesure qu'ils sont coupés ou dé-

tachés, lors même qu'ils seraient encore gisans sur place (390) (1); et de là il résulte,

fait partie du bâtiment et est immeuble par sa nature, et qu'en jouant le contraire le tribunal de Valenciennes a expressément violé l'art. 519, et fausement appliqué l'art. 531 du code civil, *caso.* »

CHAMPIGNONNIÈRE et RIGAUD (n° 3174) critiquent cette décision : « L'article 519, disent-ils, exige que le moulin soit fixé sur piliers, pour qu'il soit immeuble; s'il n'est pas fixé, il ne peut être que *mov.* et dès lors c'est précisément dans cette circonstance qu'il est meuble. »

Le même principe s'applique-t-il aux moulins placés dans une rivière navigable ou flottable? DURANTOS, p. 370, n° 23 et 24, résout ainsi la question : « Il est bien certain, d'après l'art. 519, que les moulins à eau ou tout autre usine, placés sur une rivière non navigable ni flottable, et fixés sur piliers, sont immeubles : c'est l'application de la règle *quod solo indurificatum est, solo credit*, et du principe que les propriétaires riverains des rivières qui ne sont point dépendantes du domaine public sont considérés propriétaires du lit de la rivière; principe d'après lequel ils profitent de l'île formée dans son sein, et ont le droit de jouir des eaux, à la charge de les rendre à leur cours naturel à la sortie de leurs fonds, pour que les rivières inférieures en puissent jouir à leur tour. »

« Mais en est-il de même quand l'usine, quoique fixée sur piliers, est placée sur une rivière navigable ou flottable? L'ancien précepte admet-il une distinction à cet égard? »

« Le sol de ces rivières appartient à l'État; et c'est par ce motif que, dans notre législation, l'île qui s'y forme lui appartient aussi, à l'exclusion des propriétaires riverains, qui ont seulement droit à l'alluvion, et à la charge par eux de laisser le chemin de halage. »

« Si le question devait se décider suivant les principes généraux qui régissent le droit d'accession, il est clair que l'usine au serait immeuble qu'autant qu'elle appartiendrait elle-même à l'État; et qu'elle serait meuble, quand, en vertu d'une concession spéciale du gouvernement pour un temps ou à perpétuité, concession nécessaire pour que l'usine ait pu être légalement construite, elle l'aurait été par un particulier; car si, selon ces mêmes principes, l'accession suit le sort de la chose principale et participe de sa qualité, ce n'est que par rapport au propriétaire de cette chose, et non par rapport en tiers qui s'est fait les constructions. C'est ainsi que, d'après l'article 555, les constructions et plantations faites par un tiers avec ses matériaux, sont, par rapport au propriétaire, immeubles comme le fonds lui-même; mais le droit du tiers, soit pour obtenir une indemnité, soit pour les enlever, n'est, comme nous l'avons dit, qu'un droit purement mobilier, parce que, dans toutes les hypothèses, le réclamation du tiers ne peut avoir pour objet qu'une chose mobilière. »

« Mais le question ne doit pas se décider par les principes généraux de l'accession; ce sont ceux qui régissent le droit de superficie qui doivent servir à la résoudre. En effet, en concédant la faculté d'utiliser l'usine, l'État concède par elle-même le droit de superficie sur la partie de la rivière sur laquelle elle sera établie; or, ce droit est la faculté d'avoir un édifice sur le sol d'autrui comme sur son propre fonds, n'existant le principe *quod solo indurificatum est, solo credit*, principe qui s'écrit précisément dans ce cas, non d'après le droit pur, mais d'après la pratique. Et ce droit d'avoir comme sien un édifice sur le sol d'autrui, produit pendant la durée de la concession les avantages attachés à la propriété pleine; d'où les lois romaines qui nous l'ont transmis considéraient le superficiaire comme propriétaire de la surface, et lui donnaient en conséquence, comme à l'emphytéote, l'action réelle (*actio*) contre le tiers détenteur; elles lui permettaient aussi d'établir sur le fonds, *sans ipso jure, du moins tutélaires proutis*, un droit de servitude en d'autrui, et de faire, en un mot, tout ce que le propriétaire peut faire dans les cas ordinaires. L'article 41 du titre XXVII de l'ordonnance de 1669 sur les eaux et forêts, partant de ces principes, dit : « La propriété de tous les fleuves et rivières portant bateaux, de leurs fonds, sans artifices et ouvrages

« des mœurs, dans notre royaume et terres de notre obédience, » fait partie du domaine de notre couronne, nonobstant tous titres » et concessions contraires, sans les droits de péche, moulins, baux » et autres usages que les particuliers peuvent y avoir par titres » et concessions valables, auxquelles ils seront maintenus. » La déclaration du mois d'avril 1683, enregistrée le 21, contient les mêmes règles et fait les mêmes exceptions; et il est bien évident que les particuliers sont maintenus comme propriétaires d'un droit immobilier, et non pas comme propriétaires d'une chose simplement mobilière. »

« Nous-mêmes pas d'ailleurs l'exemple du cas où les divers étages d'une maison appartiennent à différents maîtres (art. 634) ? Assurément le propriétaire de l'étage supérieur a un droit immobilier, quoiqu'il ne soit propriétaire ni du sol, ni des étages inférieurs. »

« D'après cela, on doit donc regarder le moulin, ou toute autre usine, fixée par des piliers, quoique sur une rivière dépendante du domaine public, comme immeuble; et c'est probablement pour ce motif que l'article 519 ne fait aucune distinction. Il dit même que les moulins à vent ou à eau fixés sur des piliers sont immeubles par leur nature, ce qui exclut l'application des règles sur l'accession, quoique sans restrictions quelconques que ce qui n'est que l'effet de l'art, une construction quelconque, c'est réellement pas, à proprement parler, ensemble par sa nature, mais bien plutôt par accession POTHIER, dans son *Traité de la communauté*, et 37, dit aussi, sans distinguer entre le cas où l'usine est placée sur une rivière dépendante du domaine public et le cas contraire, que « les moulins, bateaux de blanchisseurs et autres usines, sur » des pilotis, sont immeubles, mais que ceux qui l'ont sur la » terre et sur d'autres rivières, non fixés par des pilotis, sont » meubles, suivant le commun d'Orléans, contraire en cela à » celle de Berry, qui les déclare immeubles. » Cet auteur avait même d'abord donné comme exemple des bateaux moles qui sont sur le Loire, à Orléans, entend évidemment, lorsqu'il parle ensuite des bateaux fixés sur pilotis, et qu'il considère comme immeubles, appliquer sa décision à ceux qui sont situés sur la même rivière, en tant qu'ils sont tenus par le domaine public. Nous avons insisté sur ce point à cause de son importance et des doutes qu'il fait naître si l'on s'envisageait la question que d'après les règles ordinaires du droit d'accession. » Op. conf. de DALLOZ, *Dicr.*, v° *Choses*, § 101, art. 101, n° 11. »

Conditions pour l'immeubilité d'une usine. — C'est seulement par accession soit au fonds, soit en commun, que des usines flottantes s'immeublent; car, du reste, leur immeubilité purement intentionnelle se suit sans aucune efficacité. »

Romano de Lacombe met en rang des immeubles les bateaux de blanchisseurs sur la Seine, par le seul raison que, dans l'usage, ces bateaux étant perpétuellement destinés à occuper un certain endroit de la rivière destinée par le présent des marchands, doivent être considérés comme faisant partie de cet endroit même. Cette opinion, déjà réfutée par l'ancien Répertoire (celui de Guyot), se serait plus proposée en présence des dispositions prévues de l'art. 531. »

« C'était aussi par une destination intentionnelle que, sous l'empire de la coutume de Normandie, les meuniers achetés pour construire, et résider sur place, se trouvaient immeublés dès le moment que la construction avait commencé (a). »

« Le droit romain n'admettait pas cette fiction : »

« Que parata sunt et imperator, dit la loi 17, § 10, de *edictibus impet. et vendit* (b), non sunt edificia » de iure positum adopté par la législation nouvelle. Les matériaux provenant de la démolition d'un édifice, ceux assemblés pour en construire un nouveau, sont meubles jusqu'à ce qu'ils soient employés par l'ouvrier dans une construction (53a). Ce n'est donc qu'en fur et à mesure de leur emploi, que ces matériaux prennent la nature de la bâtisse dont ils deviennent une partie intégrante et constitutive. » (HENRIQUEZ, p. 15.)

(1) HENRIQUEZ, p. 6, dit ici : « Les semences livrées à la terre,

(a) Lecoq, *Traité des Affiliations espèce de baux*, tome II, page 6.

(b) Lib. XIX, tit. 1.

90. 1^{re} Que si un fonds est vendu, échangé, donné, ou légué, les fruits qui s'y trouvent pendants par les racines, et qui n'ont point été réservés par la vente, l'échange, ou la donation, appartiendront à l'acquéreur, au donataire ou légataire, comme faisant partie de l'héritage dont le domaine lui est transféré (1614 et 1618);

91. 2^e Que, dans le cas de la revendication d'un fonds, les récoltes pendants par les racines se trouvent également comprises dans l'action en revendication exercée par le maître, sans préjudice néanmoins des indemnités qui, suivant les circonstances, peuvent être dues au fermier pour frais de culture et de semence;

92. 3^e Que les fruits pendants par les racines sont, durant cet état de choses, frappés de l'hypothèque du créancier au profit duquel le fonds a été hypothéqué (2115); et qu'en cas d'expropriation forcée, ils se trouvent enveloppés dans la saisie (2204); en sorte que ceux qui sont échus depuis la dénonciation faite au saisi restent immobilisés, pour la pris en être distribué, avec celui de l'immeuble, par ordre d'hypothèque (Voy. l'art. 689, code de proc.) (1).

et que la terre féconde, ne sont bientôt plus qu'une partie constitutive du sol qui les a reçus; aussi, aux termes de l'art. 550, les récoltes pendants par les racines et les fruits non encore recueillis sont immeubles, comme les champs, comme les plantes dont ils dépendent (2).

C'est parce qu'ils sont une partie intégrante du sol qui les porte et qui les nourrit, que les récoltes, que les fruits, sont immeubles; mais aussi, et par cette raison-là même, les grains coupés, les fruits détachés, deviennent meubles au fur et à mesure qu'en les séparant de la terre ou de l'arbre auxquels ils étaient attachés, on leur donne une existence distincte du sol ou de la plante (3).

Les grains et les fruits n'étant mobilisés que par le fait de leur séparation, il est bien évident que si une partie de la récolte seulement est coupée, cette partie seule est meuble. La séparation produit du reste, un effet, immédiat, et qui n'a besoin d'aucun acte compliqué. Aussi, dès que les grains sont coupés, les fruits détachés, ces fruits, ces grains, passent sur place, sans cependant déjà changer de nature, et sont entrés dans la classe des valeurs mobilières. Le sol les porte encore, mais ne les nourrit plus.

MAJNER DE CHASSAT SUR HOLLAND ET VILLAGEURS.
1^{re} Meuble, n° 47 : « La raison de cette disposition se trouve dans l'article 547, qui est lui-même une conséquence de l'article 550 : « Les fruits naturels ou industriels de la terre, porte le premier de ces articles, appartiennent au propriétaire par droit d'accession; » c'est donc en vertu de ce droit que les fruits encore pendants par racines sont immeubles. »

CHAYOT, t. 1^{er}, p. 17, dit ici : « Dès que les grains sont coupés et les fruits détachés, quoiqu'ils ne soient pas encore séparés, si une partie seulement de la récolte est coupée, cette partie seule est meuble. (Art. 550.) Cette doctrine est posée dans le L. 17, § 1^{er}, ff. de act. empti : *Fructus perceptus villos non esse comati.* »

« Par leur séparation du sol, les fruits acquièrent une existence indépendante, et peuvent facilement être transportés d'un lieu dans un autre. C'est par la perception seule qu'ils acquièrent cette qualité de meubles sous le code civil, à la différence de certaines coutumes qui les réputaient meubles à une certaine époque, quelques ans par exemple. En beaucoup de lieux, l'on a coupé après le mi-mai, blés et autres grains après la Saint Jean, minis à la mi-septembre, sont réputés meubles (4). »

(5) **DURANTON** ajoute (L. II, art. 27, 28, 29) : « Ces règles reçoivent leur application à une foule de cas, en considérant la

(1) Faut les pendants par racines vendus. (L. 44, § 1, l. 17, tit. 1, de rei vindicatione.)

(2) Sol et vignes, et fructus perceptus, villos non esse comati. (L. 17, § 1, l. 17, tit. 1, de rei vindicatione.)

(3) Institut, de l'ind. § 12, tit. 17, art. 6.

Mais il faut observer que, si les fruits sont censés faire partie du sol tant qu'ils sont pendants par les racines, néanmoins ils ne sont pas comparables à toute autre portion du fonds, parce qu'ils ne naissent que pour être détachés lors de la récolte. S'ils sont immeubles, ils ne le sont que transitoirement, puisqu'ils sont destinés par la nature à être mobilisés dès l'instant où ils auront acquis leur maturité.

Ainsi, en les envisageant dans la fin pour laquelle la nature les produit, ils sont meubles : c'est pourquoi ils n'ont la qualité d'immeubles que lorsqu'il s'agit de la disposition du fonds auquel ils se trouvent adhérents, et dont ils suivent la condition comme en étant encore les accessoires naturels.

Mais, dans les dispositions de l'homme ou de la loi qui ont seulement les fruits pour objet direct, ils n'ont que la nature des meubles. Qu'un homme, par exemple, vende les récoltes pendants par les racines sur son héritage, il n'aura fait qu'une vente purement mobilière, puisque l'acquéreur ne pourra être nanti de la chose vendue qu'après qu'elle aura été détachée du sol, et mobilisée : en sorte qu'il n'y aura pour lui que la tradition d'objets mobiliers (2).

personne qui jouit de l'immeuble, ou qui en a attribué la jouissance à un autre.

« Ainsi, suppose-t-on que le fonds est soumis à un droit d'usufruit, les fruits pendants par racines ou racines au moment où l'usufruit s'ouvre appartiennent à l'usufruitier; et ceux qui sont dans le même état au moment où il cesse, appartiennent au propriétaire. (Art. 585.)

« Il en est de même quant aux fruits des propres des époux mariés sous le régime de la communauté, et perçus pendant son cours : ils font partie de la communauté (art. 1561); et ceux qui sont pendants à l'époque de sa dissolution appartiennent à l'époux propriétaire du fonds, sauf l'indemnité qui peut être due à la communauté pour les frais des labours et semences.

« Ceux pendants par les racines de la femme mariée sans communauté, et perçus pendant le mariage, appartiennent au mari. (Art. 1530 et 1533 analysés.)

« On voit d'autres principes sous le régime dotal : à la dissolution du mariage, les fruits des immeubles dotaux se partagent entre le mari et la femme, ou leurs héritiers, à proportion du temps qu'il a duré pendant la dernière année; et l'année commence à partir du jour où il a été célébré. (Art. 1571.)

« Les règles consacrées par l'art. 550 reçoivent aussi leur application au contrat de louage.

« Il est de la nature de ce contrat que le bailleur procure au preneur une jouissance de la chose louée, c'est-à-dire qu'il lui procure les produits qu'elle peut naturellement donner. En conséquence, si, pendant la durée du bail, le total ou la moitié ou moins d'une récolte est élevée par ses fruits, le fermier a droit à une remise de partie du prix de sa location, à moins qu'il n'ait pris sur lui les cas fortuits; ou, si le bail est fait pour plusieurs années, il se voit indemnisé par les récoltes précédentes ou futures. (Art. 1769, 1770, 1771.) Au lieu que si la perte des fruits arrive après la séparation de la terre, quoique avant leur enlèvement du champ, il n'a droit à aucune remise (art. 1771), parce qu'il en est devenu propriétaire, et ne peut dominer. » Op. conf. de **MAJNER DE CHASSAT**, qui cependant ne répute pas ce qui concerne le régime dotal.

(2) **HENRIQUEZ** ajoute (p. 5) : « Si l'on considère l'aliénation des fruits non encore recueillis d'après l'état des choses au moment du contrat, c'est assurément dans la classe des ventes immobilières que cette opération doit être rangée; mais il est évident qu'une situation qui doit changer, que les parties n'ont point en vue, et qui, si elle avait dû se maintenir, aurait été un obstacle insurmontable à la vente, ne doit point la caractériser.

« Ce n'est point le fruit considéré comme faisant partie du sol, mais le fruit considéré comme tombé dans la catégorie des choses mobilières, qui est acquis et cédé : c'est là le but, la fin du contrat. La vente des fruits pendants qui sont encore naturellement mobi-

93. C'est pourquoi les fruits pendants par racines

peuvent être saisis mobilièrement et par action per-

lière (a), et la loi du 22 frimaire au vu l'a reconnu en se l'assujettissant qu'aux droits perçus sur les ventes d'objets mobiliers. »

En France et en Belgique les notaires ont contenu aux huisiers et aux greffiers le droit de procéder, concurremment avec eux, aux ventes de récoltes pendants par racines, et de bois non coupés ; mais dans cette contestation d'égale valeur de juger si de semblables ventes constituent, d'après la loi civile, de véritables ventes mobilières, que de décider quelle était la portée des mots *objets mobiliers* dans les lois, arrêtés et ordonnances qui ont conféré aux huisiers, greffiers et commissaires-priseurs le droit d'insinuer dans ces circonstances.

Ainsi la cour de cassation de France, dans son arrêt du 18 juillet 1836 (S. 1837, 1, 33), disait : « Attendu qu'en décidant, en droit, que des ventes de bois, fruits et récoltes n'étaient pas des ventes de meubles, dans le sens de ces lois et ordonnances, la cour d'Amiens a fait une application d'autant plus juste, etc. »

Sous ce rapport, l'arrêt du 10 décembre 1838 (S. 1839, 1, 256) est plus explicite encore.

Il est vrai que, le 8 avril 1839 (S. 1839, 1, 133), la même cour semble s'attacher uniquement à la circonstance que l'art. 536 déclare immeuble les récoltes pendants par les racines, et regarde comme une exception qui ne peut être étendue pour en argumenter quant aux ventes ordinaires, la disposition de l'article 536 du code de procédure civile ; mais la cour n'entendait pas donner à sa rédaction une portée qui n'avaient pas ses arrêts antérieurs : car, les 11 mai 1837 et 25 août 1838, elle reproduit les motifs de son arrêt du 10 décembre 1838. (S. 1837, 1, 310 ; 1838, 1, 808.)

Malgré cette persévérance de la cour de cassation de France, les cours royales de Paris et de Rouen ont soutenu que les huisiers, greffiers et commissaires-priseurs avaient le droit de procéder à ces ventes (b). La cour de Rouen disait, à l'appui de son système : « Attendu que, suivant l'art. 6 du décret du 18 juillet 1790 et l'art. 1^{er} du décret du 17 septembre 1793, les notaires, greffiers et huisiers ont été autorisés à faire les ventes de meubles et effets mobiliers dans tous les cas où elles étaient précédemment faites par les jurés-priseurs ; — Attendu que cette concurrence entre les officiers ci-dessus désignés, est confirmée par le décret du 14 juin 1815, § 3 ; — Attendu qu'il n'est pas contestable que, dans le ressort de la cour de Paris, les jurés-priseurs étaient en pleine possession de procéder aux ventes publiques des récoltes sur pied, neobstant l'art. 95 de la coutume de Paris, dont l'art. 536, code civil, est la reproduction ; d'où il suit que les précédents décrets ayant, en fait de ventes de meubles et effets mobiliers, substitué les huisiers en concurrence avec les notaires, aux jurés-priseurs, cette substitution, sans modification ni réserve, suffirait pour justifier le droit réclamé par les appellants ; — Attendu qu'en vain les notaires veulent se renfermer dans la lettre de l'art. 536, code civil, qui, comme l'art. 95 de la coutume de Paris, déclare immeubles les fruits et récoltes non recueillis, parce que la vente publique des choses mobilières est soumise à des règles spéciales sur lesquelles l'art. 536 du code n'a aucune portée ; — Attendu, d'ailleurs, que, sous la coutume de Paris, une jurisprudence constante et conforme au sentiment des auteurs a vait établi que ce statut d'immeubles ne s'appliquait qu'au seul cas où il s'agissait de régler les droits des propriétaires, des usufructiers ou des héritiers entre eux ; — Attendu que cette interprétation a été adoptée dans nos lois nouvelles, comme il se voit en la loi du 22 frimaire au vu, art. 69, en celle du 22 pluviôse, même année, art. 1^{er}, et l'art. 516, code de procédure ; — Attendu, au surplus, qu'il ne s'agit, dans l'espèce, que d'une vente au comptant de récoltes sur pied, et nullement du droit exclusif des commissaires-priseurs dans le lieu de leur résidence ; — Par ces motifs, le court déclare que les huisiers de Troyes ont le droit de faire, concurremment avec les notaires, les ventes au com-

tant des récoltes pendants par branches et par racines, etc. »

C'est cette dernière opinion qui a constamment été adoptée par les cours de Belgique. (J. de Belg., 1839, 1, 333 ; 1839, 2, 67 ; 1838, 2, 347, Bull. 1837, p. 164.)

L'achat d'une récolte sur pied, et d'arbres affranchis au sol, mais indépendamment du sol, est donc l'achat d'une chose mobilière en elle-même ; et cette chose a ce caractère quant à l'application des droits fiscaux et quant à la capacité des officiers ministériels qui peuvent procéder à ces actes.

« C'est d'après les mêmes principes, dit DEVENGOURT (t. II, p. 189), que l'an a jugé en cassation, le 25 mars 1816, que la vente d'un droit d'exploiter une carrière, était une vente purement mobilière (S., 1817, 1, 7) ; et aussi que, si une coupe de bois a été vendue successivement à deux personnes, l'acquéreur du bonsoi qui en a possession réelle, doit être préféré, quoiqu'il postérieur en date, conformément à l'article 1141. Arrêt de cassation, du 8 mars 1830 (Bulletin, n° 28), et 22 juin même année (S. 1831, 1, 109).

CHAVOT dit (p. 36) : « A la vérité, l'article 536 du code civil déclare immeubles les fruits des arbres non recueillis, les récoltes encore pendants par les racines. Mais il ne faut pas perdre de vue le sens dans lequel cette loi dispose. Son objet est de régler les droits des acquéreurs qui ont traité de la propriété des récoltes simultanément avec celle du fonds qui les porte, les droits des propriétaires en regard des usufructuaires et ceux des héritiers entre eux. Mais lorsque l'aliénation n'a pour objet que les fruits séparément du sol, les récoltes sur pied sont alors mobilières et doivent être considérées comme choses mobilières. Car il est bon de remarquer que l'art. 536 du code civil est absolument celui sur l'art. 95 de la coutume de Paris, qui réputait également immeubles les fruits et récoltes étant encore sur pied et pendants par racines : « Bois coupé, bûle, foin en grain séché en fagots, ensoué, posé qu'il soit encore sur la chaume et non transporté, est réputé meuble ; mais, quand il est sur le pied et pendent par racines, est réputé immeuble. » Cependant, malgré cette disposition aussi générale, aussi absolue que l'art. 536 du code, les auteurs et la jurisprudence admettent la distinction entre les fruits vendus avec le sol et ceux qui étaient aliénés séparément. Dans ce dernier cas, la vente était regardée comme purement mobilière. »

La cour de cassation de Belgique jougait dans le même sens, le 31 mars 1834 (J. de B., 1834, 1, 109), que les récoltes pendants par racines ne sont réputées immeubles que quand elles sont comprises dans la transmission du fonds auquel elles adhèrent ; qu'elles sont meubles si elles font l'objet d'une transmission distincte qui ne se résolvait que par leur séparation du fonds.

On lit dans CHAMPIGNIERE n° 3187 :

« Les bâtiments ne sont plus considérés que comme des matériaux et deviennent meubles aussitôt qu'ils sont destinés à être démolis ; le fait même de la démolition n'est pas nécessaire ; ainsi la vente d'une maison pour être démolie est mobilière (c). Par le même motif, si la démolition d'une maison avait été ordonnée par l'autorité compétente, avant le décès du propriétaire, les héritiers ne seraient tenus de déclarer que la valeur des matériaux et du sol, s'il entre dans la succession. (Sollicité 23 novembre 1809 ; S. E. 3434).

« Les bâtiments destinés à être démolis, et devenus meubles en conséquence, reçoivent le caractère d'immeubles, si cette opération vient à cesser, mais sans effet rétroactif, en sorte que la vente qui en aurait été faite avant le changement de destination, ne cesserait pas d'être mobilière. Les frères Allou, dans le partage d'une succession, avaient fait entrer dans le lot du sieur Justin, l'un d'eux, un immeuble sur lequel se trouvait un moulin à vent ; mais il avait été couvert par la cession et les agrès de ce moulin étaient exceptés du partage, et qu'ils seraient vendus

pied était une vente purement mobilière, et dès lors livrée par sa nature à la concurrence des notaires, des commissaires-priseurs, des greffiers et des huisiers. » (Hénicquien, p. 11.)

(c) Voy. un arrêt de la cour de cassation de France, du 9 août 1825, rendu en matière d'impôt. Cass. 1005.

(a) *Barquis d'Estampes contre Paris*, cass. 24 mai 1835 ; — a., 13, 1, 339 ; p., 46, 1836, 64.

(b) Les chambres françaises ont été saisies d'un projet destiné à faire cesser cette divergence. La mobilisation par destination a prévalu devant les chambres françaises ; et il a été reconnu que la vente des fruits sur pied sur

sonnelle sur le propriétaire de l'héritage, suivant les formalités prescrites pour la saisie-brandon, mais assésor de saisie par action réelle sur le fonds (1).

C'est pourquoi encore, si les fruits pendans par racines sur les propres des époux sont recueillis durant leur union, ils tombent en communauté par une conséquence des dispositions de la loi, qui les assésor dans leur mobilier présent et à venir (1401).

92. Il résulte de là que le créancier de celui qui a vendu un fonds emplanté de fruits ne pourrait les faire saisir sur le tiers acquéreur, qu'autant qu'il aurait une hypothèque acquise sur l'héritage, et qu'il ferait saisir l'immeuble lui-même; parce que la saisie-brandon, qui ne porte que sur les fruits, n'étant que mobilière, n'est aussi que l'exercice d'une action personnelle, laquelle ne saurait être dirigée contre le tiers possesseur, puisqu'il ne doit rien personnellement au créancier de son vendeur.

93. Mais supposons qu'un homme ait vendu ses récoltes pendantes par racines, et qu'un créancier les ait fait mettre sous la main de la justice par saisie-brandon, et que, dans cet état de choses, un créancier hypothécaire fasse saisir immobilièrement l'héritage lui-même : les fruits suivront-ils le sort du fonds dans la vente par expropriation forcée? ne devraient-ils pas, au contraire, appartenir à celui qui les avait déjà acquis, ou au créancier qui les avait déjà frappés de la saisie-brandon?

Les fruits sont, dès l'instant de leur naissance, soumis à l'hypothèque qui frappe le fonds sur lequel ils

sont nourris : il y a donc priorité de droit en faveur du créancier hypothécaire. La saisie réelle du fonds emporte celle des fruits pendans par racines ; ils sont donc par là placés dans la main de la justice avant d'être mobiliés, et tandis qu'ils sont encore soumis à la suite par hypothèque : c'est donc la saisie immobilière qui doit l'emporter. (Art. 689, code de proc.)

96. Il en est des bois, à quelque différence près, comme des récoltes ordinaires.

Tous arbres, forestiers ou autres, tant qu'ils sont implantés; les bois taillis et les bois de futaie, même lorsqu'ils ont été mis en coupes réglées, et qu'ils sont par là immédiatement destinés à être exploités, sont immeubles tant qu'ils n'ont point été abattus, et ne deviennent meubles qu'au fur et à mesure qu'ils sont coupés (321).

Ce principe donne lieu à plusieurs conséquences semblables à celles que nous avons développées en parlant des fruits des champs en des prés.

Ainsi, par la vente, l'échange, le legs, la donation d'un fonds emplanté de bois, l'acquéreur, le donataire, ou le légataire, se trouve revêtu de la propriété des arbres sur pied.

Ainsi encore, la confiscation du sol emporte celle des bois, et l'hypothèque assise sur les fonds frappe aussi sur les arbres qui s'y trouvent implantés (2118).

Mais lorsqu'il s'est question que des bois, abstraction faite du sol, aient plus que la nature de meubles.

96 2° (3).

distinctement pour être séparés du sol. Il fut, en effet, ultérieurement précisée à cette vente, à la charge par l'adjudicataire de démolir le moulin, et d'enlever les matériaux dans le délai de huit jours; l'adjudication fut faite au profit du sieur Justin Alloué. L'administration prétendait que, le propriétaire du sol étant resté adjudicataire, la clause relative à la démolition du moulin était devenue caduque, puisque le moulin avait pu être conservé, ce qui avait eu lieu effectivement, et qu'en conséquence le superficie avait conservé son caractère d'immeuble; que dès lors la vente était immobilière.

• Cette prétention fut repoussée par arrêt de la cour de cassation, du 15 avril 1815, ainsi conçu :

« Attendu que rien dans le titre ne constate et qu'il n'est pas justifié par la règle que le moulin doit s'opérer au préalable, à l'époque de l'adjudication qui en a été faite au défendeur, dans l'époque de celle que l'article 519, c. civ., a réputés immeubles par leur nature; qu'au contraire, le jugement attaqué ne fait mention que de l'adjudication de la carcasse et des tournants, vases et travaillants, et autres après d'un moulin, tous objets purement mobiliers de leur nature;

« Attendu que si, par la circonstance que la vente desdites carcasse, tournants et après a eu lieu en faveur du défendeur, déjà propriétaire du fonds, ces objets ont pu être immobiliés dans la main de cet acquéreur par leur réunion au fonds, cette circonstance dépendante de l'exécution de l'acte de vente, mais étrangère à sa substance, n'a pu changer le caractère de cette vente par rapport à la perception des droits d'émancipation dont cet acte était passible, sauf le cas de fraude, qui n'est annuellement jouffé dans l'espèce, et qui, en droit, ne se présume pas, etc. » (Conf. 302.)

(4) HENNEQUIN (t. I, p. 8) ajoute : « Il est possible de vendre les fruits encore sur pied, et, par cela même, il est permis de les saisir; mais, par mo sage prévoyance de la loi, la saisie-brandon ne peut être faite que dans les six semaines qui précèdent l'époque ordinaire de la maturité (5). L'intérêt des créanciers eux-mêmes le voulait ainsi. Il ne faut pas décourager le propriétaire dans un temps où les fruits ont encore besoin de culture. »

DERANTON (t. II, p. 173) ajoute : « On a pensé que des fruits destinés à être coupés à une époque très-prochaine de-

vaient être considérés comme des meubles, parce qu'ils devaient devenir tels par la perception qui va en être faite. Cette fiction a dû d'autant plus facilement être admise, qu'elle est tout à la fois dans l'intérêt du débiteur et du créancier : du débiteur, en ce qu'elle lui sauve les frais considérables d'une saisie immobilière, et l'acquisition de l'immeuble ou du droit d'usufruit; du créancier, en ce qu'elle lui épargne les lenteurs, les difficultés et les chances de nullité d'une saisie de cette nature. »

Dans le projet de loi, l'article correspondant à l'article 519 énonçait généralement le principe de la saisie-brandon, en ces termes : « ...Et néanmoins le propriétaire qui fait saisir les fruits à défaut de paiement du prix de la ferme, n'est pas tenu de remplir les mêmes formalités que pour la saisie des immeubles, ainsi qu'il est expliqué au code de la saisie immobilière. »

TRONCHET expliquait la portée de cette disposition en disant : « L'article a seulement pour objet d'établir une règle entre le propriétaire qui succède ou à un autre propriétaire en à sa usufruct. C'est uniquement pour ce cas qu'il déclare immeubles les fruits non encore recueillis; il ne concerne pas les créanciers : s'ils saisissent l'immeuble, ils le saisissent avec les fruits pendans par les racines; s'ils ne le saisissent pas, ils ont, à l'égard des récoltes non faites, le droit d'opposition en de saisie-arrest, d'après les règles qui seront établies au code de procédure civile. » (LOCHE, t. IV, p. 38.)

Cette partie de la disposition fut ensuite réservée pour le code de procédure, sur l'observation de Cambacérès que le code civil ne doit s'occuper d'aucune manière, sur un point qui appartient en entier au code de la procédure.

(2) Ces mots de l'article 511, à mesure que les arbres sont abattus, sont l'objet de l'observation suivante de DERANTON (t. II, p. 173) : « Cette disposition paraît superflue en le rapprochant de l'article précédent, qui dit, même à l'égard des fruits ordinaires, tels que les grains, qu'il s'y a que ceux qui sont détachés de la terre qui ont le caractère de meubles. Mais ce n'est que par rapport aux conséquences que leur absorption du sol peut avoir sur les droits respectifs du propriétaire et de l'usufruitier, de l'héritier et du légataire, et peut-être de quelques autres personnes encore, que le législateur a cru devoir rédiger ainsi sa disposition; il a voulu décider par là que les bois mis en coupes réglées ne sont pas meubles du moment que la coupe doit en être faite, tant qu'ils ne sont pas abattus, et par conséquent que, quand bien même,

(5) 630, 668, code de procédure civile.

96 5^e (1).

97. Ainsi la vente d'une coupe de bois, comme celle d'une récolte ordinaire, n'est qu'une vente mobilière, parce que, le bois vendu ne pouvant passer au pouvoir de l'acquéreur que par l'exploitation qui en doit être faite, son action en délivrance ne tend qu'à l'obtention d'une chose mobilière (2).

Cette négociation ne sera donc soumise qu'aux règles

établies sur les ventes de meubles et sur les droits mobiliers. Elle sera en conséquence hors de toute atteinte pour cause de lésion; elle ne sera assujettie qu'au droit d'enregistrement établi pour les aliénations mobilières. (Voy. l'art. 69, § 5, de la loi du 22 frimaire an VII.) Les droits en résultant pour l'acquéreur tomberont en communauté comme mobiliers (1401), s'il vient à se marier, même avant l'exploitation.

par exemple, l'époque d'une coupe ordinaire de taillis ou de haute futaie serait arrivée avant la cessation de l'usufruit, l'usufruitier qui ne l'aurait pas faite n'aurait point pour cela d'indemnité à réclamer; il s'en eût dû avoir s'en expliquer au titre de l'usufruit. (Art. 594.) On voit, il est vrai, au principe contraire en matière de communauté (art. 1403); mais c'est pour prévenir les avantages indirects entre époux.

A l'occasion de l'article 51, **HENRIQUEZ** (t. I, p. 6, à la note) rappelle certaines dispositions coutumières. « Dans certaines coutumes de la France, dit-il, la mobilisation était soumise par la maturité; ainsi, selon l'art. 565 de la coutume de Normandie, les fruits, grains et foin sont réputés récoltés après le 15 juin; encore qu'ils fussent par les racines et ne soient coupés ni sciés. Cependant les pommes et les raisins étaient réputés immobles jusqu'au 1^{er} septembre inclusivement. Le bois, qui n'est pas d'époque de maturité, n'était meuble que s'il était coupé. Les produits d'une mise n'étaient meubles aussi que séparés du sol. Toutes ces divergences ont disparu devant la règle que pose l'article 594. »

(1) « Quant aux futaies non mises en coupes réglées, comme elles ne pouvaient donner lieu au même doute, l'art. 541 en s'en occupe pas. »

« Mais il n'est pas moins certain que ces futaies, comme celles mises en coupes réglées, ne deviennent meubles par leur séparation du fonds. L'arbre non fût défriché du sol a perdu le caractère qui le rendait immeuble; ce n'est plus un arbre, c'est du bois. »

« Il y a cependant d'importantes différences entre ces divers espèces de bois. »

« Ainsi, 1^o l'usufruitier jouit de ceux qui sont mis en coupes réglées, taillis ou futaies, et non des autres. (Art. 594, 595.) »

« 2^o La communauté perçoit de même sur les propres des époux les bois mis en coupes réglées, en suivant l'ordre de l'éménagement des coupes (art. 1453); tandis que si une futaie non mise en coupes réglées est abattue sur le propre de l'un d'eux, les produits n'en tombent dans la communauté qu'à l'abandon d'une récompense pour l'époux propriétaire du fonds. (Art. 1433.) »

« 3^o Si l'agit d'une coupe ordinaire de taillis ou de haute futaie à son époque ordinaire, le créancier hypothécaire ne peut ni empêcher, ni prétendre qu'en le faisant, le débiteur a par son fait diminué les sûretés qu'il lui avait données par le contrat, ou que l'immeuble a subi un dépréciement qui le rend insuffisant pour garantir le paiement de la créance; qu'il y a lieu, en conséquence, ou au remboursement actuel, ou vertu de l'art. 1168, ou au moins à un supplément d'hypothèque, conformément à l'art. 2131. Car lorsque la coupe est parvenue à l'époque où elle doit être faite, elle est un véritable fruit, telle qu'une récolte de blé, de vin, de bœuf; et comme le créancier ne pourrait empêcher de lever cette récolte, ni prétendre que son gage s'en trouve diminué, de même il ne peut empêcher la coupe, ni réclamer l'application des dispositions précitées (3). »

« 4^o Au contraire, si le débiteur abat sur le fonds qu'il a hypothéqué une futaie non mise en coupes réglées, il diminue par cela même la valeur de l'immeuble, valeur qui consistait en grande partie dans la futaie, et il s'expose à l'application de ces dispositions (2). »

« Le créancier peut même s'opposer à la coupe; et en cas de saisie du fonds, le tribunal, sur la demande du saisissant, peut prononcer la nullité de la vente, même d'une coupe ordinaire, si l'acheteur n'a pas au titre avec data certaine antérieure à la dénomination de la saisie. (Art. 1328, code civil, et 690, code de procédure, combinés.) »

« 5^o Les coupes ordinaires peuvent, comme fruits, être valablement

rendues en fûtes par le mineur émancipé, par celui qui est sous l'assistance d'un conseil judiciaire, par la femme séparée de biens, et par le tuteur. Au lieu que pour les futaies non mises en coupes réglées, ces personnes n'ont pas capacité ou qualité pour en disposer, sans remplir les formalités prescrites pour l'aliénation des biens immobiliers.

« 6^o Une coupe réglée de bois taillis ou de futaie peut être saisie par saisie-brandon, comme toute autre espèce de fruits. En disant que cette saisie « ne pourra être faite que dans les six semaines » qui précèdent l'époque ordinaire de la maturité des fruits, « l'article 696 du code de procédure n'est pas contraire à cette décision : il sera observé, si la saisie a lieu dans l'année où la coupe doit être faite, et dans les six semaines qui précèdent l'époque où il est permis de couper les bois, suivant les règlements. »

« Au contraire, une futaie non mise en coupes réglées ne peut être saisie principalement; elle ne peut l'être qu'avec le fonds, et par conséquent immédiatement. »

7^o Mais lorsque les bois sont abattus, il s'y a plus de distinction à faire, et les créanciers, soit du propriétaire du fonds si ce n'est pas aliéné, soit de celui qui les a acquis dans le cas contraire, peuvent les saisir par simple saisie-exécution, comme chose mobilière, sauf les dispositions des articles 689 et 690 du code de procédure. (DEBANTON, t. II, p. 273, 274, 33-35.) Op. conf. de DELVIGNE, t. II, p. 490.

(2) Op. conf. de CHAYOT, t. I, p. 22, où il cite Pothier, Comm., n^o 70. Op. conf. de DEBANTON, n^o 40, 41, 42, où il dit en outre : « Il est donc hors de toute contradiction que des récoltes quelconques sont des choses mobilières dans la main d'un fermier ou d'un acheteur, et dès lors que la vente de ces objets est une vente de meubles. Peu importe que, d'après l'article 555, conforme en cela au droit romain (1), le plante d'un tiers placée sur son fonds par lui, moi ou tout autre, soit considérée en fait partie des qu'elle y a jeté des racines, et qu'elle m'appartienne à ce titre, sauf l'indemnité qui pourrait être due au tiers; car ce principe s'applique très-bien avec ceux qui veulent que les fruits, considérés sous un autre point de vue, et dans leurs rapports avec celui qui les a achetés ou qui a acquis par bail le droit de les percevoir, ne soient que des choses mobilières, puisque, quant à lui, il ne pourrait être immeuble ni par droit d'accrétion ni sous aucun autre rapport quelconque. »

« Ainsi, par abstraction et en ne consultant que les principes purs de l'accession, il est certain que les fruits pendans par branches ou racines sont immeubles; et c'est sous ce point de vue que les articles 540 et 541 les considèrent. Mais en réalité, et quand il s'agit de déterminer quelle est la nature du droit du fermier ou de l'acheteur, et par quels principes ce droit doit être régi, il est certain aussi que c'est un droit mobilier, parce qu'il consiste uniquement dans la faculté de couper ces fruits, qui, par leur séparation du fonds, sont à l'instant même des choses mobilières. »

« Comme le possesseur de fonds est, quant aux fruits et sous plusieurs autres rapports encore, considéré comme propriétaire, qu'il est par là-même propriétaire, ainsi que nous l'expliquons ultérieurement, on doit dire que les fruits pendans par branches ou racines sont immeubles à son égard, comme ils le sont à l'égard du propriétaire du fonds, bien qu'il ne les fasse siens que lorsqu'ils sont détachés de la terre : c'est une vérité de principe. »

« Il faut en dire autant de l'usufruitier, qui joint comme le propriétaire lui-même, et conséquemment qui le remplace dans les limites du son droit. Enfin, cela est également vrai à l'égard de l'emphytéote. »

rendu en parlant de Paris, qui a décidé que le tuteur a le droit d'exiger le rachat de prix de la coupe, ou le remboursement de ce rachat.

(1) Voy. aux art. 581, de l'ordonnance de 1629.

(1) Voy. l'arrêt de la cour de cass., du 26 janvier 1808 (Sirey 1809, 1, 68.)

(2) L'assemblée, aux mois d'octobre et 1^{er} rapporte au arrêt du 17 juillet 1777,

98. Néanmoins la tonte d'une forêt ne doit pas être en tout assimilée aux récoltes ordinaires. Elle ne se reproduit que de loin en loin, et après de grandes périodes de temps, tandis que les autres fruits naissent et remissent toutes les années. La coupe d'un bois est souvent d'une valeur bien supérieure au prix du sol même; au contraire les fruits d'une année correspondent rarement à l'intérêt d'un capital équivalant au fonds. L'instant des récoltes ordinaires est marqué par la nature, tandis que le temps des coupes de bois n'est déterminé que par les règlements d'économie politique.

Ces considérations ont dû déterminer le législateur à ne pas absolument confondre des choses qui, pour être semblables sous plusieurs rapports, sont si différentes sous d'autres points de vue.

C'est pourquoi il ne serait pas permis de mettre en vente par saisie mobilière faite sur le propriétaire du fonds la coupe d'une forêt, comme il est permis de faire une saisie-brandon sur les récoltes pendantes par les racines.

Cette décision, qui résulte de la nature des choses, est aussi fondée sur la loi positive : nous voyons en effet que le code civil soumet les biens réputés immeubles comme accessoires des immeubles réels, à la même action en expropriation que les propriétés foncières (2304) auxquelles ils sont attachés; que celui de procédure (art. 592) défend d'avilir les immeubles en les dépouillant de leurs accessoires par des saisies mobilières; et qu'il n'exécute pas les fruits qui peuvent être soumis à la saisie-brandon, dans les six semaines seulement qui précèdent l'époque ordinaire de leur maturité (art. 626, code de proc.), ce qui ne peut s'entendre des bois, à l'égard desquels il n'y a aucune époque fixe de maturité.

99. Nous disons donc que les bois sur pied ne pourraient être soumis à une saisie mobilière sur le propriétaire même du fonds; mais si la coupe en avait été vendue par le propriétaire à un autre, alors, l'objet de la vente n'étant qu'une chose mobilière pour l'acquéreur, nous croyons que les créanciers de celui-ci

seraient recevables à faire une saisie-arrêt sur les bois, quoique non encore coupés, comme la loi permet de la faire sur tous effets mobiliers qui sont entre les mains d'un tiers, et qui appartiennent au débiteur du créancier saisissant. (Art. 577 et 578 du code de proc.)

100. Lorsqu'une forêt a été hypothéquée pour la sûreté d'une créance, le créancier pourrait-il mettre obstacle à toute exploitation du bois, de la part du propriétaire, avant son remboursement?

On peut dire pour l'affirmative, qu'il est possible que le créancier n'ait consenti à traiter qu'en considération de la valeur actuelle de la forêt toute peuplée; que le sol nu après l'exploitation peut se trouver bien insuffisant pour la garantie de la dette; qu'ainsi le créancier doit avoir le droit d'empêcher le débiteur de déroger à ses obligations, et de ruiner les hypothèques qu'il lui avait données.

Nonobstant ces raisonnements, nous croyons qu'on doit se décider pour la négative, et dire que le créancier ne pourrait mettre obstacle à l'exploitation du bois, parce que la simple constitution d'hypothèque ne dessaisit pas le propriétaire de la jouissance, comme la constitution de l'anticrèse; le débiteur, en hypothéquant sa forêt, ne s'est donc point interdit le droit d'en jouir, et d'en percevoir le produit suivant l'usage ordinaire, et le créancier lui-même n'a pu l'entendre autrement. C'est pourquoi la loi (art. 609 du code de proc.) ne prohibe au débiteur la coupe des bois qu'autant qu'il y a déjà saisie immobilière assise sur la forêt : ce qui suppose qu'antérieurement à la saisie, l'exploitation lui en est permise.

Mais si, par l'effet de la coupe du bois, le sol de la forêt se trouvait réduit à une valeur insuffisante pour la garantie de la créance, et que l'exploitation en eût été faite intempestivement et contre les règles consacrées par l'usage, nous croyons que le créancier serait fondé à obtenir son remboursement ou un supplément d'hypothèque (2131), parce qu'il y aurait dégradation de la part du débiteur.

100² (1).

101. Le produit des mines, des carrières, des tour-

(1) Quant à l'égard des fleurs et arbustes et des arbres des pépinières.

DURANTON, quant aux arbres des pépinières, aux fleurs et aux arbustes, s'exprime ainsi (t. II, p. 276, n^o 44 et 45) : « Les arbres des pépinières qui n'appartiennent point à un fermier sont pareillement immeubles dans la main du propriétaire du sol, tant qu'ils ne sont pas arrachés. »

« Pothier, *Traité de la communauté*, n^o 33, modifie toutefois cette règle pour le cas où « les plants ont été arrachés de la terre » qui les a produits et ont été transplantés dans une autre pour y rester au dépôt, s'y nourrir et s'y fortifier jusqu'à ce qu'on les arrache pour être vendus. Ils conservent leur qualité de meubles, qu'ils ont acquise lorsqu'ils ont été arrachés de la terre où ils sont nés, et ils ne sont pas censés faire partie de la terre, où ils ont été transplantés, s'y ayant point été plantés pour perpétuelle demeure et s'y étant que comme en dépôt, jusqu'à ce qu'ils soient arrachés pour être vendus (a). »

« Nous n'adoptons cette modification que pour le cas où les plants ont été arrachés étant déjà très-avancés, et pour rester seulement en dépôt dans le giron du lieu. S'ils y étaient plantés pour s'y fortifier, comme le dit POTHIER, ils seraient immeubles comme fruits de la terre. Les légumes plantés, comme ceux qui sont semés, ne sont pas moins immeubles tant qu'ils ne sont pas coupés, et cependant ils ne sont pas non plus plantés à perpétuelle demeure. »

« A l'égard des fleurs ou des arbustes plantés par le propriétaire ou

celui qui jouit comme lui, ils sont incontestablement immeubles, s'ils sont plantés en pleine terre; mais on décide généralement le contraire s'ils sont dans des caisses ou des pots (b), même quand les pots seraient mis en terre (c). »

« Nous tombons d'accord qu'ils ne sont pas immeubles par leur nature; mais nous croyons qu'ils le sont par destination quand ils ont été placés à perpétuelle demeure par le propriétaire ou celui qui jouit comme lui; ce qui est une question de fait, qui, dans la plupart des cas, réclamera une solution affirmative. Par exemple, les orangers du jardin des Tuileries sont évidemment destinés à son embellissement perpétuel, et l'on dit, selon nous, les regarder comme immeubles. Il en est de même des arbustes qu'un propriétaire place dans son jardin pour l'ornement et l'embellir. Sans doute ces objets sont sujets à être détachés du fonds, transportés dans un autre jardin, vendus, donnés, etc.; mais ils ont cela de commun avec les animaux attachés à la culture, et une foule d'autres objets qui sont cependant immeubles. Pothier convient que les églises de fleurs, même ceux qu'on retire de terre pendant l'hiver, restent toujours immeubles par destination, pourvu qu'ils aient été mis en terre ou moins une fois; or, des arbustes plantés dans des caisses ou des pots placés pour l'ornement du jardin sont au moins aussi bien destinés à orner perpétuellement ce jardin, que des églises de fleurs arrachées pour être ensuite replantées. »

« Nous concluons de là que la vente, le don ou le legs d'un jardin

bien petit nombre de bois. (Chavet, t. II, n^o 21, adopte généralement l'opinion de Pothier.)

(d) Delvaux.

(a) Chavet, t. II, n^o 21, adopte pleinement l'opinion de Pothier.
(b) Pothier, au même endroit, mais sans dire à ce que cet auteur doit avoir sous l'influence de principes qui s'admettent pas encore l'immeubilité des choses par le seul destination de pure et simple, si ce n'est dans un

bières, lorsqu'elles sont ouvertes et qu'elles ont été mises en exploitation régulière, doit être aussi placé au rang des fruits, puisqu'il appartient à l'usufruitier (398), et qu'il tombe dans la communauté des époux, comme le produit des coupes de leurs bois (1405) (1).

SECTION II.

DES IMMEUBLES PAR DESTINATION.

102. Les immeubles par destination sont des immeubles *factifs*. Objets mobiliers de leur nature, *Esprit de la loi*.

103. Deux modes d'immobiliation.

102. Les immeubles par destination sont les choses qui, quoique mobilières en elles-mêmes, prennent civilement la qualité d'immeubles, en tant qu'elles sont considérées, dans le droit, comme accessoires des fonds de terre ou des bâtiments auxquels elles ont été attachées, ou au service desquels elles se trouvent affectées par le propriétaire (2).

Les objets dont nous allons nous occuper ne sont donc que des immeubles *factifs*, puisque ce n'est que par une fiction de la loi qu'ils sont réputés tels; et que ce n'est que par la disposition du droit positif, qu'ils participent à une qualité que la nature leur refuse; mais la loi a dû employer cette fiction, parce qu'elle a pour utilité de simplifier la nomenclature des biens, et de les classer de la manière la plus avantageuse aux intérêts du propriétaire.

103. Les principes qui régissent cette matière

comprendraient les arbrustes et les fleurs mis ou non en caisse, mais à personne demeure, s'il n'y avait pas de réserve à cet égard. » (Voir ci-après n° 122 bis.)

Cette opinion est combattue en ces termes par HENNEQUIN (t. I, p. 36) : « Ne sont pas immeubles des arbrustes qui, comme les serres, sont implantés dans des caisses mobiles; ce n'est pas parce qu'ils ne sont destinés ni au service, ni à l'exploitation des terres ou des jardins, que l'immobiliation ne leur pèse pas sur l'épau, car la même observation s'appliquerait aux objets de fleurs : la différence véritable, c'est que les arbrustes encaissés n'ont aucune communication avec le sol. L'immobiliation des oranges ne peut donc pas, comme celle des signes de fleurs, s'autoriser de cette plantation ni moins intermédiaire que nulle fiction ne peut remplacer (3). »

(4) CHAVOT (t. I, n° 25) dit ici : « Les pierres extraites des carrières sont aussi meubles; en effet, ces matières sont transportables de leur nature, et même ont été extraites à cette fin. Leur séparation du sol les a mobilisées comme la perception mobile des fruits; mais ce ne sont pas des fruits, car les fruits d'une chose consistent dans les éléments qu'elle produit et reproduit, ou qui en naissent et renouissent successivement. C'est par cette raison que l'article 569 interdit à l'usufruitier d'ouvrir une mine ou une carrière, et s'il lui accorde la jouissance de celles qui sont en exploitation à l'ouverture de l'usufruit, ce n'est qu'en

sont établis par les articles 522, 523 et 525 du code Napoléon. Nous les commenterons les uns après les autres, parce que chacun d'eux mérite des observations particulières.

Ces articles établissent deux manières d'immobilier civilement et par destination les choses qui sont mobilières par leur nature propre, et qui peuvent devenir parties accessoires des immeubles réels :

1° Si elles ont été placées par le maître dans le fonds, pour son service ou son exploitation, quoiqu'elles n'y soient pas incorporées;

2° Si elles ont été incorporées à l'immeuble.

Chacun de ces deux modes est soumis à des règles qui lui sont propres, et qui, pour plus de clarté et d'ordre, doivent être exposées séparément.

§ 1^{er}. — DES CHOSES QUI PRENNENT LA QUALITÉ D'IMMEUBLES, COMME ÉTANT DESTINÉES AU SERVICE OU À L'EXPLOITATION DU FONDS, SANS Y ÊTRE INCORPORÉES.

104. Commentaire des art. 522 et 523. Modification importante aux principes du droit écrit, quant aux accessoires dans la disposition du fonds.

105. Conditions de l'immobiliation. Propriété du fonds et des animaux. Destination à la culture. Qu'enlève-t-on par animaux? Quid de la destination par l'usufruitier, par l'emphytéote?

106 2°. D'où se tire la preuve de l'immobiliation? Différence entre les art. 522 et 524. Quid de la mort du propriétaire.

107 3°. Dispositions de la législation française coloniale relativement aux esclaves.

verbe de la destination qu'elles ont reçue de la part du propriétaire.

(2) HENNEQUIN (t. I, p. 17) ajoute : « Les objets d'art fabriqués comme parties complémentaires d'une chose immobilière subissent la maxime accessorium sequitur sortem rei principalis; c'est comme accessoires, c'est comme dépendances de l'édifice dont elles sont la sûreté, que des clefs, choses très-mobiles de leur nature, se transfèrent et s'immovent. Ainsi les Romains, qui n'ont jamais connu que l'immobiliation par adhérence, les Romains, entièrement étrangers à l'immobiliation fictive par simple destination, savaient que certaines choses demeurées mobiles devaient être considérées comme des parties constitutives des propriétés foncières dont elles étaient le complément (4). »

« Ce ne sont pas là, dans le langage du droit, des immeubles par destination.

« Cette qualification ne s'applique qu'aux choses qui, n'ayant de relations natives et nécessaires avec aucun immeuble déterminé, se trouvent attachées par la volonté de l'homme à une propriété immobilière. »

DEMANTE, n° 519, donne en ces termes la définition : « Les immeubles par destination sont des objets mobiliers qui, sans leur réellement au fonds, sont destinés à y rester perpétuellement attachés pour son service, son exploitation, son utilité, son ornement. »

(1) Pothier, *Traité de la communauté*, n° 34. — Locré, *Précis des difficultés après de l'écrit*, tome II, p. 7. — Delvincourt, t. I, p. 334, sur exploitation.

(2) Fonds nihil est, nisi quod terra ac tenet; sed non tenet, nisi ea, que ad illam non sunt, ignari non oportet; ut pila : arbor, clavus, clavus. (t. I, p. 2, lib. XII, tit. 1, de actionibus super et contra.)

« Les objets mobiliers sont, celles que quel que soit l'usufruitier, quel que soit le locataire, et quel que soit le propriétaire, ne peut pas aliéner. » (t. I, p. 334, tit. 1, de actionibus super et contra.)

Les dispositions faites dans l'ordre architectural et par destination immobilière les choses justes, parce que l'usufruitier ne peut pas aliéner.

taillé; c'est ainsi que des meubles d'art deviennent immeubles : *Parade de peuplier peuplier*; mais les choses uniquement destinées à l'exploitation, comme des clefs et des tenons, sont même qu'il y aurait un objet réel, s'il n'était pas un objet réel partie de l'édifice.

Même chose d'ailleurs, comme un fonds, un villa haberi et pila : vase, vitrum, bracteale; quoniam hoc instrumentum magis sunt, etiam ad illud pertinent. (t. I, p. 2, lib. XII, tit. 1, de actionibus super et contra.)

« Rien ne prouve mieux que les Romains n'avaient pas l'idée de l'immobiliation fictive par destination.

- 185 4^e *L'immobilisation ne dépend pas toujours de la volonté de l'homme.*
186. *Quid du cheptel à moitié entre le fermier et le propriétaire ?*
187. *Quid s'il y avait bail moyennant un prix particulier pour la jouissance du cheptel, outre le prix stipulé sur le produit du fonds ?*
188. *Quand les objets meublés reprennent leur nature.*
189. Texte de l'art. 524.
190. Il n'est qu'énonciatif. Rappel des discours des orateurs du gouvernement.
191. Mais est limitatif, quant aux animaux qu'il désigne expressément.
192. L'expression d'un fonds s'entend du domaine entier pris collectivement. Il faut que ce soit le propriétaire qui place : conséquences.
193. Conséquences. Les animaux sont l'accessoire des terres et veu des bâtiments, et suivent le corps même du domaine.
194. *Attachés à la culture.* Cela emporte l'idée de permanence. Double manière d'attacher les animaux à la culture. L'article ne s'occupe pas ici du fermier, mais du propriétaire cultivateur.
195. Tous les animaux nourris sur son exploitation par le propriétaire cultivateur, sont-ils également immobilisés ? Distinction.
196. *Quid du cas d'un fermier cultivant en partie ses fonds et en partie les fonds d'autrui ?*
197. Mettrait-on au rang des immeubles par destination non-seulement les animaux de trait destinés à la culture, mais encore les vaches employées à l'exploitation d'une fromagerie ?
198. Un troupeau de mérinos nourris sur un domaine particulier est-il immeuble par destination ?
199. *Quid des bœufs mis en pâture pour le service des boucheries ?*
200. Y a-t-il immobilisation lorsque les animaux sont envoyés en pâture sur les communaux ?
201. Qu'entend l'art. 524 par ustensiles aratoires ?
202. Par semences données aux fermiers ou colons particuliers ?
- 203 2^e *Quid des arbustes de fleurs ?*
- 204 3^e *Quid des arbrustes. Renvoi.*
205. Qu'entend-on par pigeons des colombiers ? Quid des pigeons des volières ?
206. Les pigeons sont l'accessoire du bâtiment et non des terres. Conséquences.
207. Motifs de l'article quant aux lapins de garenne. Les lapins de cliquer sont meublés.
208. Les ruches à miel sont l'accessoire du seul fonds où elles ont été placées.
- 209 2^e *Les vers à soie ne sont pas immeubles par destination.*
210. Pourquoi les poissons des étangs sont immobilisés.
211. Ils ne sont pas immeubles, dès que la bonde de l'étang a été levée pour le mettre en pêche. Renvoi à l'article 524, quant à la propriété.
- 212 2^e *Principe général de l'immobilisation dans les établissements industriels.*
213. Sous quels aspects les presses, chaudières, alambics, cuves et tonnes sont immobilisés.
214. *Quid du pressoir construit comme usine, et non engagé dans la charpente du bâtiment ?*
215. *Quid des chaudières et alambics d'un simple distillateur ?*
216. *Quid des futailles vendues avec le vin qu'elles contiennent ?*
217. Les tonneaux destinés aux usages domestiques restent meublés.
218. *Quid du cas où le vigneron serait en partie locataire et en partie propriétaire ?*
219. Qu'entend-on par ustensiles nécessaires à l'exploitation des forges ? Quid des échafes pour les papeteries, et des mines et charbons pour les forges ?
- 220 2^e *Quid des presses d'imprimerie ?*
- 221 3^e *Quid si l'usine est meuble elle-même ?*
- 222 4^e *Du changement dans la destination. Importance de la question, quant aux droits fiscaux. Distinctions. Controverses.*
- 223 5^e *Le déplacement transitoire des choses mobilières n'efface pas la destination. Distinction entre le cas de démolition complète et celui de réparation.*
- 224 6^e *Quid si la désunion ou le déplacement résulte d'un cas de force majeure ?*
- 225 7^e *Quid dans le cas de remplacement par un antichrésiste ?*
- 226 8^e *Quid dans le cas de vente par un propriétaire induit à son copropriétaire ?*
227. Motif de l'immobilisation des pailles et engrais. Quid s'ils étaient l'objet d'un commerce ?
228. Les pailles sont-elles ici synonymes de fourrages ? Conséquences relativement à la saisie. Différence entre la saisie mobilière et la saisie-brandebourgeois.
229. Qu'entend-on par engrais ? Dans le cas de vente en détail d'un domaine, à qui appartiendrait les pailles et engrais laissés à la sortie par le fermier ?
- 230 2^e *L'article 524 n'est pas limitatif. Conséquences quant aux ornements d'une chapelle, quant à l'artillerie. Machines d'un théâtre.*
231. Objets qu'il faut encore considérer comme immeubles par destination. Ceux qu'on ne pourrait enlever sans rendre l'exploitation ou la jouissance du fonds impossible ou difficile. Quid des mines ?
- 232 2^e *Ce qui sert à l'extraction des mines est immeuble.*
- 233 3^e *Quand les chevaux sont-ils immobilisés ? Qu'entend-on par travaux intérieurs ?*
- 234 4^e *L'article 5 de la loi du 21 avril n'est qu'énonciatif.*
- 235 5^e *Quand les outils et arènes sont immeubles.*
- 236 6^e *L'immobilisation est exceptionnelle. Conséquences. Les matières extraites sont meublées.*
- 237 7^e *Les objets immobilisés sont-ils meublés pour la perception du droit d'enregistrement.*
- 238 8^e *Doivent-ils, à tous égards, être en général considérés comme immeubles ? Par exemple, quant à l'inventaire que doit dresser l'usufruitier ?*
- 239 9^e *Durée de la destination qui ne finit pas à la mort du destinataire.*

Ce sont les articles 522 et 524 qui statuent sur les divers objets compris dans ce premier genre d'immeubles par destination.

104. Avant de passer outre au commentaire que nous avons à présenter sur les articles du code qui vont suivre, il peut n'être pas inutile, surtout pour les provinces autrefois régies par le droit écrit, de faire remarquer ici un changement considérable apporté par le code civil à l'ancienne règle sur la destination des accessoires mobiliers affectés au service des immeubles.

Aujourd'hui et dans toute la France, soit qu'il s'agisse d'objets d'abord mobiliers par leur nature, et

renseignement physiquement incorporés à un fonds, soit qu'il s'agisse de ces mêmes objets qui, sans incorporation matérielle, auraient été attachés au service de l'immeuble par la simple destination du père de famille, il y a également lieu à leur immobilisation; ils sont également réputés parties accessoires du fonds, et, comme tels, soumis à la règle qui veut que l'accessoire suive le sort du principal : en sorte que la vente, l'échange, la donation ou le legs du fonds, faits sans réserve, comportent également l'aliénation des objets accessoires (1018, 1064 et 1613).

Mais il n'en était pas ainsi dans le droit romain : les accessoires par simple destination du père de famille n'étaient pas compris dans la disposition du fonds, à moins qu'il n'y eût à ce sujet une clause expresse dans l'acte souscrit par le maître : *Fundus legato, instrumentum ejus non aliter legato codit, nisi specialiter id expressum sit* (1).

Néanmoins, en suivant les dispositions de ce même droit, il en était tout autrement des esclaves attachés à la culture d'un domaine : ces sortes de colons étaient tellement unis au fonds, qu'ils ne pouvaient être distraits qu'avec l'héritage, et que l'immeuble ne pouvait être aliéné sans eux (2). La raison de cette extrême rigueur consistait sans doute en ce qu'en échangeant la demeure des esclaves, cela pourrait faire naître en eux des idées et des désirs de liberté qu'il fallait étouffer pour mettre obstacle aux révoltes que nous voyons actuellement éclore en Amérique.

Mais venons aux explications des articles du code.

103. — Art. 522. « Les animaux que le propriétaire d'un fonds livre au fermier ou au métayer pour la culture, estimés ou non, sont censés immeubles tant qu'ils demeurent attachés au fonds par l'effet de la convention. »

« Ceux qu'il donne à cheptel à d'autres qu'au fermier ou métayer, sont meubles (3). »

Les animaux : ces expressions sont générales, et doivent conséquemment être entendues de toutes espèces d'animaux attachés à l'exploitation d'un domaine, soit qu'il s'agisse d'une collection qui puisse se reproduire par elle-même, comme serait un troupeau, soit qu'il s'agisse seulement de quelques individus qui n'en reproduisent point d'autres.

Que le propriétaire du fonds à ce n'est que par la disposition de l'homme qui est tout à la fois propriétaire du domaine foncier et du cheptel, que les animaux qui le composent peuvent recevoir la qualité d'immeubles, parce que, d'une part, celui qui n'est pas propriétaire des bestiaux ne peut les rendre siens en les attachant à son domaine, et que, d'autre côté, celui qui, n'étant que simple détenteur du fonds, y conduit des animaux pour l'exercice de sa culture, n'agit que dans la vue de son utilité personnelle, et ne peut être censé faire abandon de sa propre chose pour l'asservir à l'exploitation d'un fonds qui ne lui appartient pas (4).

Pour la culture : ce serait, à ce que nous croyons,

(1) L. final, ff. de *suppellectilibus legatis*, lib. XXXIII, tit. X.

(2) CHAYOT, t. IV, n° 26, entre *rei domus* des décuries plus étendus : « Les objets mobiliers ne participaient de la nature des immeubles, sous la législation romaine, que d'autant plus qu'ils faisaient, pour ainsi dire, partie du fonds : c'était le fait de l'incorporation qui leur faisait suivre le sort de l'immeuble auquel ils étaient attachés, *fundi nihil est nisi quod terra adinet* (a). C'est par cette raison que les fruits pendans sur les racines étaient déclarés immeubles par la loi 44, de *rei vindicta*. Car, suivant les termes de cette loi, *pars fundi defertur*, c'est par la même raison que les canaux et tuyaux destinés à conduire l'eau faisaient partie du fonds ou de la maison où ils étaient placés (b) : que le arbre ou la bois pelé destiné à décorer les murs faisaient partie de la maison (c). »

Il y avait cependant cette différence, entre les fonds de terre et les maisons, que la simple destination suffisait pour immobiliser certains objets attachés au service de la maison, mais il fallait qu'ils fussent attachés à perpétuelle demeure (d). Il n'était pas même nécessaire que certains objets fussent attachés, tels que les clefs, les cadenas, les planches de clôture, les courroies de puits, pour être réputés immeubles (e).

« La simple destination ne suffisait pas pour immobiliser les objets nécessaires à la culture des fonds de terre, car au suivant cette maxime : *Instrumentum fundi non est pars fundi*. Ainsi le legs du fonds ne comprenait pas les instruments aratoires et les animaux destinés à la culture (f), et lorsque le testateur les comprenait dans sa disposition, il y avait sans doute lieu. Cependant le § 1^{er} de la loi 17 sur le *jurat* cite un cas où la simple destination suffit pour qu'un objet mobilier suive le sort de l'immeuble où il est placé; il décide que le foin doit appartenir à l'acquéreur ou au légataire, si le propriétaire l'avait rassemblée pour fumer le fonds.

« Cette législation est basée dans notre ancienne jurisprudence; mais les nombreux inconvénients qu'il y avait à séparer de la terre les bestiaux destinés à son exploitation ont fait déroger au droit romain sur ce point par l'art. 6 de l'ordonnance de 1767 sur les substitutions. En vertu de cet article, les bestiaux servant à l'exploitation étaient compris dans la substitution du fonds, quoique le testateur ne s'en fût pas expliqué. Le code civil a étendu cette disposition à tous les autres cas d'aliénation. »

DURANTON (t. II, n° 50) ajoute que Pothier, Comm., n° 44, avait

(a) L. 17 de *act. empti*, ff.

(b) L. 15 *cod. loc.*

(c) L. 17 de *act. empti*, ff. § 7.

signifié le système du droit romain comme contraire aux intérêts de l'agriculture. (Voyez ci-après, n° 159 bis, ce que dit à ce sujet MEYERQIN.)

(2) Voyez les lois à 7 au code, de *agricolitis et censitis*, lib. XI, tit. XLVII.

(3) « En conséquence ils ne peuvent être saisis que sur le propriétaire, et seulement avec le fonds. » (Art. 523, code de procéd.) [DURANTON, t. II, n° 49, p. 258.]

« Les animaux livrés au fermier par le propriétaire pour la culture forment ce qu'on appelle le cheptel de fer (art. 1811). Ce cheptel a cela de particulier, que, bien que l'estimation n'en transcrive pas la propriété au fermier, elle le met néanmoins à ses risques (art. 1812), contre la règle *res perit domino*.

« Il n'en est pas ainsi du cheptel livré au métayer ou colon partiaire : s'il ne périt pas cas fortuit qu'en partie seulement, la perte est bien supportée par ce dernier et par le bailleur (art. 1813 et 1814 combinés) ; mais s'il périt en entier sans la faute du colon, la perte est pour le bailleur seul (art. 1817), lors même que celui-ci ne serait qu'un fermier, comme il arrive souvent. » (DURANTON, t. II, n° 51, 52, p. 258.)

Estimés ou non. « L'estimation, en ce cas, ne fait pas perdre aux animaux la qualité d'immeubles, parce qu'elle n'est pas censée faite dans l'intention de transférer au fermier la propriété de ces animaux, mais seulement de les mettre à ses risques, et de déterminer d'avance le prix que le fermier devra payer, s'il ne les représente pas à la fin du bail. (Art. 1812.) [DELYNGOURT, t. II, p. 251.] Op. conf. de BOLLÉE, sur 581, n° 20.

(4) « Ils ne sont pas alors l'accessoire du fonds; et celui à qui ils appartiennent n'a pu avoir l'intention qu'ils restassent à perpétuité sur un fonds dont il n'est pas propriétaire. » (DELYNGOURT, t. II, p. 255.) Op. conf. de ROLLAND DE VILLARUE, n° 61-63, v° Meubles.

« D'après les principes que nous venons d'exposer, il est clair qu'on ne peut considérer comme immeubles les animaux que le propriétaire donne à cheptel à d'autres qu'un fermier ou métayer; car le propriétaire n'a pu avoir l'intention que ces animaux restassent à perpétuité sur un fonds qui ne lui appartenait pas. » (BOLLÉE sur l'art. 522.)

Op. conf. de CHAYOT, t. I, n° 32 : « C'est ainsi que le cheptel,

(d) *Id.* loc. cit. § 2.

(e) *Id.* loc. cit. en principe.

(f) L. 3 de *act. empti*, lib. II.

uno erreur de penser que, par ces expressions, la disposition de l'article doit être restreinte aux seuls animaux servant à labourer avec la charrue : le mot *culture* a nécessairement un sens plus étendu, puisqu'il se rapporte à tout ce qui peut être accessoirement compris dans le bail de la terre, et qu'il est généralement corrélatif à toute espèce de fermage.

Ainsi l'on doit considérer comme immeubles par destination, soit les bêtes de trait qui sont livrées aux

formiers pour la culture d'un domaine en terres labourables, soit les vaches, les moutons ou autres animaux qui peuvent lui être remis pour lui procurer de l'aisance dans cette exploitation, parce que tous sont livrés au preneur en considération du fermage qu'il s'oblige à payer, et pour faciliter l'exécution de son entreprise, et qu'enfin le bail est, également pour tous les objets qui y sont renfermés, un acte positif de la destination voulue et opérée par le maître (1).

105 2° (2).

donné à d'autres qu'au fermier ou métayer, est meuble, parce qu'il n'a pas été destiné par le propriétaire à l'exploitation de l'immeuble qui lui appartient. (Art. 525.) C'est ainsi que les bestiaux achetés par le métayer ou le fermier, quoique destinés à la culture du fonds qu'ils exploitent, doivent rester dans la classe des meubles, parce que les art. 525 et 526 ne donnent le caractère d'immeubles qu'aux animaux destinés par le propriétaire à la culture du fonds. Ils peuvent être saisis-exécutés par les créanciers; le légataire du mobilier pourra les comprendre dans son lot; il en sera de même des ustensiles aratoires qui leur appartiennent, des pigeons des colombiers qu'ils ont peuplés, des ruches à miel qu'ils ont élevées, des pressoirs, chaudières, alambics, cuves et tonneaux qu'ils ont placés. Mais le légataire du mobilier ne pourra enlever, malgré le propriétaire, les foin, pailles ou engrais, lors même que le fermier ou métayer n'en aurait point trouvé à son entrée, car le propriétaire a le droit de les retenir, moyennant un juste prix estimatif. (Art. 1798.) On doit accorder la même faculté aux propriétaires d'une usine, quant aux ustensiles nécessaires à son roulement, aux matières premières nécessaires à son approvisionnement pendant un certain temps. Mais cette faculté, réservée au propriétaire, n'est pas aux objets leur qualité de meubles, et les créanciers ou les légataires des meubles auront droit de toucher leur valeur. »

DELMASSE, no 519, ajoute : « Comme une libéralité ne se présume pas, un meuble n'est réputé attaché au fonds à perpétuelle demeure, qu'autant qu'il y est placé par celui qui avait droit de jouir du fonds à perpétuité, c'est-à-dire par le propriétaire. Quant à la volonté de celui-ci, elle peut être expresse, ou s'induire des circonstances. (Art. 525-526.) »

« La volonté est expresse, et l'application de la règle est évidente, à l'égard des animaux que le propriétaire livre pour la culture à son fermier ou métayer, sans lui en transporter la propriété; pourrait-on dire dans ce cas que la volonté est expresse ? »

MALIERRE DE CHASSAT : « Remarque une nuance qui ressort des termes de l'art. 525. « Les animaux que le propriétaire du fonds, porte cet article, livre au fermier et au métayer pour la culture, estimés en son, sont censés immeubles, tant qu'ils demeurent attachés au fonds par l'effet de la convention. » Il résulte de là que si ces animaux sont en vendus ou donnés au fermier ou au métayer, ils perdent leur qualité d'immeubles; ils deviennent en effet par là la propriété distincte du fermier ou du métayer. Cette disposition diffère, comme on le voit, de celle renfermée dans l'art. 526, d'après laquelle les animaux attachés à la culture sont immeubles par destination. La raison de la différence est facile à saisir. Dans le premier cas, le propriétaire livre au fermier ou au métayer les animaux pour la culture; et la loi décide qu'indépendamment de cette convention, qui doit avoir ses effets, les animaux sont censés immeubles tant qu'ils demeurent attachés au fonds. Dans le second, au contraire, et en l'absence de toute convention, la loi fonde sa disposition, d'une manière absolue, sur la volonté présumée du propriétaire, d'attacher à perpétuité les animaux à la culture. » (Dns ROLLAND DE VILLARGUES, *Diet.*, no Meuble, t. IV, p. 672, no 60.)

« Les animaux attachés à la culture d'un fonds doivent appartenir au propriétaire du fonds; il ne suffirait pas qu'ils lui eussent précédemment appartenu; ainsi, lorsque le propriétaire du fonds l'a vendu, avec réserve des animaux, ils sont meubles, encore qu'ils restent dans la ferme; s'ils n'en sont pas séparés réellement, ils le sont fictivement. — *Contrat solut.* de 8 juillet 1814, J. E. 4854. (CHAMPIONNIÈRE et RIGAUD, p. 347.)

Et a-t-il que le propriétaire du fonds qui puise immobiliser

par destination? Cette question est examinée ci-après, no 106.

(1) « Ainsi le 28 avril 1807, en cause de Sully contre Grillaume, la cour de Riom jugeait que des bestiaux donnés à cheptel et qui n'avaient d'autre destination que de consacrer les fourrages, de procurer des engrais et de produire un croît annuel, étaient immeubles par destination. (Sirey, 1809, t. II, p. 79.)

Elle avait déjà jugé dans le même sens le 30 août 1806. (Voir ci-après, no 119 bis.) Cette opinion était confirmée par la cour de Bourges, le 24 février 1807 (Sirey, 1808, t. II, p. 104). On sentait devant elle que les animaux donnés à cheptel ne devaient pas être indistinctement considérés comme immeubles par destination; qu'il n'y avait que ceux spécialement attachés à la culture qui eussent ce caractère. Le cour a répondu ce système.

(2) *De la séparation des biens de l'immeuble, — Différence entre les articles 525 et 526. —* Quid si la mort du propriétaire? — Les articles 525 et 526 statuent sur des cas bien différents: l'un s'occupe de la destination purement administrative, établie par un maître dans ses héritages; l'autre, de la destination contractuelle consentie par le propriétaire au profit de son fermier.

« Ce privilège de l'immeuble contractuel trouve sa limite dans le motif même de son établissement; ainsi l'art. 525 ajoute-t-il :

« Les animaux que le propriétaire donne à cheptel à d'autres qu'au fermier ou métayer sont meubles. »

« L'immeubilisation, formant une dérogation au droit commun, se ne présume pas; il faut qu'elle soit exprimée ou qu'elle résulte d'un fait exclusif de toute incertitude.

« Par acte du 28 janvier 1808, un sieur Salmon, père de six enfants, donna à bail, à George et à Pierre Salmon, un métairie avec les biens qui en dépendaient, ainsi que les corps de logis. En fait, le bailleur laissa à ses enfants, devenus ses fermiers, les chevaux, poulains et autres aratoires qui servaient à l'exploitation de la métairie; mais dans le bail il n'en est fait aucune mention.

« Plus tard, et pour l'interprétation d'une disposition testamentaire qui légua à George et à Pierre tous les meubles et objets mobiliers garnissant la ferme, il est devenu très-intéressant de savoir si, dans le silence du bail, l'immeubilisation des chevaux et poulains pouvait résulter de cette circonstance, certaine entre les parties, que le propriétaire les avait maintenus sur le fonds. Un jugement du tribunal de Nivelles a résolu cette question par l'affirmative; ce jugement s'est fondé sur ce qu'il était avéré qu'avant l'époque du bail, le père commun des parties exploitait la ferme dont il s'agit, avec les animaux et ustensiles réclamés; que, lorsqu'il avait remis cette ferme en location à deux de ses enfants, les animaux et les ustensiles étaient demeurés et avaient continué de servir à l'exploitation.

« Cette sentence remplaçait par des conjectures une destination qui veut être clairement exprimée ou résulter certaine par des faits présumés; or, de ce que le propriétaire laissait sur la terre ses anciens moyens d'exploitation, ne résultait pas nécessairement l'intention de les immobiliser : c'est ce qu'un arrêt infirmatif a décidé. » (Salmon contre Salmon, 8 août 1811, Bruxelles; S. 11, 273.) [HENRIQUEZ, t. I, p. 24.]

Par le même raisonnement, l'immeubilisation cesse d'exister, lorsque cesse la volonté d'immeubiler; c'est ce que jugé, le 10 mars 1813, la cour de Liège, en cause de Steinhilber contre Scholten. (DALLOZ, t. IV, no Clases, p. 85.)

Mais à part cette intention de faire cesser l'immeubilisation, la volonté première qui l'a créée subsiste dans ses conséquences. C'est ce que décidait, le 8 février 1833, la cour de Paris. (Sirey, 1833, t. 4, 434.) Le 10 mars 1835, la cour de France, le 10 avril 1835, en rejetant le pourvoi formé contre la cour d'Orléans. (Sirey, 1836, t. 2, 55.)

La mort du propriétaire ne fait pas cesser la destination. « Les

105 3^e (1).105 4^e (2).

106. Mais le cheptel à moitié, constitué entre le fermier et le propriétaire du domaine, serait-il aussi, en tout ou en partie, immobilisé par la raison qu'il aurait été établi par le bail?

Nous croyons que ce cheptel est, par sa nature, entièrement hors de la règle de l'immobilisation, parce que l'acte de destination ne peut être efficace à l'effet d'immobiliser, qu'en tant qu'il émane de celui qui est en même temps propriétaire du domaine et du cheptel, condition qui ne se trouverait pas dans le cas proposé.

Le cheptel de moitié est une association par laquelle chacun des contractants fournit la moitié des bestiaux, qui demeurent communs pour le profit et pour la perte (1818). Ce cheptel peut être formé entre le propriétaire et fermier (1819), comme entre tous autres; mais alors il est le fonds d'une société particulière, qui, pour être occasionnée par le bail de la ferme, n'est point identifiée avec lui; et, puisque les animaux qui composent ce fonds de commerce sont communs entre les associés, il en résulte que la part indivise du propriétaire du domaine ne saurait être immobilisée, parce qu'on ne pourrait concevoir que le même animal fut meuble et immeuble tout à la fois.

Tant qu'ils demeurent attachés au fonds par l'effet de la convention, ces expressions justifient encore ce que nous avons dit précédemment, que les animaux de toute espèce livrés au fermier par son bail, sont

également immobilisés, puisque tous sont également attachés au fonds par l'effet de la convention.

Souvent les animaux ainsi placés sont tellement unis au fonds par l'effet du bail, qu'il n'y a qu'un seul prix de location stipulé sur le tout, comme si la fourniture du cheptel augmentait le produit de la terre, par l'absence qu'elle procure au fermier dans son exploitation.

107. Dans le cas même où la location n'aurait pas été faite *unco pretio* sur la terre et les animaux, et quo le fermier devrait annuellement un prix particulier pour la jouissance du cheptel, outre le fermage stipulé sur le produit du fonds, les animaux se trouveraient toujours immobilisés par destination, parce qu'ils n'en seraient pas moins nécessaires à l'exploitation du domaine; qu'ils seraient également affectés à cette exploitation par l'effet de la convention; quo le fermier aurait sur eux les mêmes droits que sur le fonds, pour en jouir durant le même temps (1821, 1826, et 1828), et que leur tradition serait toujours entrée en considération dans le bail général, qui serait censé n'avoir été fait qu'à cette condition, et qui sans cela n'aurait pas eu lieu.

108. Mais dès que les animaux ne tiennent plus au fonds par l'effet de la convention, dès qu'ils ont été distraits, ou que le bail n'existe plus ni d'une manière expresse, ni par rélocation tacite, ils rentrent dans la classe des meubles, et la fiction cesse avec la cause qui l'avait produite (3).

109. Art. 524. — « Les objets que le propriétaire

objets immeubles par destination conservent immuablement ce caractère, lorsque le propriétaire vient à mourir, sa volonté ne peut plus changer; ainsi les héritiers doivent les déclarer comme immeubles, encore qu'ils ne veuillent pas exploiter la manufacture, ou qu'ils n'entendent pas leur conserver la même destination. La mobilisation, qui résulte de leur intention sur ce point, est un fait postérieur au décès et par conséquent à la transmission.

Mais si la mutation avait lieu par testament, il faudrait recevoir aux règles générales; rien en effet ne s'oppose à ce que le testateur ne change, par une dernière volonté, le caractère de ce qui lui appartient encore, puisqu'il en dispose. Ainsi le légataire qui reçoit des objets de cette nature, peut n'être assujéti qu'au droit des meubles, si le testateur a manifesté l'intention de mobiliser les objets donnés. » (CHAMPIGNIERE et RIGAUD, t. IV, n° 3195.)

C'est ce que jugeait la cour de cassation de France, le 4 février 1817. (SIRRY, 1817, t. 1, 360.)

Ainsi encore la réserve que font les vendeurs d'immeubles d'enlever les meubles qui y sont placés, ne comprend pas les chevaux et instruments aratoires destinés à l'exploitation de ces immeubles: ils sont dès lors, comme immeubles par destination, compris dans la vente. C'est ce que disait, le 8 février 1833, la cour de Paris. (Revue périod. de DALLIES, 33, n. 102.)

(1) *Dispositions de la législation française coloniale, quant aux esclaves.* — On connaît désormais d'après quels principes l'immobilisation des animaux peut s'opérer; et, aux colonies, ce n'est pas seulement aux animaux que ces principes s'appliquent: les esclaves sont immeubles ou choses mobilières, suivant leur destination. La déclaration du mois de mars 1785 les réputa immeubles lorsqu'ils sont destinés à la culture; s'ils sont seulement attachés à la personne des maîtres, ou employés dans l'intérieur de l'habitation aux soins du ménage, ils sont réputés meubles. C'est par application de cette distinction que les esclaves, depuis l'âge de 14 ans jusqu'à 60, sont compris dans la saisie réelle des sucres, des indigénités, sur lesquelles ils travaillent (a). (HARRISQUIN, p. 36.)

(2) L'immobilisation ne dépend pas toujours de la volonté de

l'homme. — Si l'immobilisation dépend de la volonté de l'homme, cette volonté ne peut cependant s'étendre sur tous les objets, notamment sur ceux qui n'en sont pas susceptibles.

« En général, celui à qui appartient une chose mobilière ne peut lui conférer à son gré la qualité d'immeuble: car c'est de la nature au de la loi que les biens tirent leur qualité de meubles ou d'immeubles; et la volonté de l'homme ne peut s'élever, au-dessus des règles invariables de la nature, ni au-dessus de l'empire de la loi. » (ROLAND DE VILLARGUES, p. 171, v° Immobilisation.) Op. conf. de HENNEQUIN, qui s'exprime ainsi, p. 19: « La personne ne peut appartenir le privilège de soustraire capricieusement, arbitrairement des valeurs mobilières aux principes qui doivent les régir. »

Il ajoute (p. 43): « Il faut dire que si, dans l'intérêt de l'agriculture et de l'industrie, il a été permis à l'homme de grouper autour de ses propriétés foncières les moyens de les servir, de les mettre en valeur, il lui a eu sa dépendance été donné d'imprimer le caractère immobilier à un tout qui ne se composerait que de choses mobilières. En législation, la composition ne peut pas différer à ce point des composés. Ainsi, un fonds de boutique ou un fonds de caisse, formé d'objets purement mobiliers, ne peut, par aucune destination, se placer soit dans un patrimoine, soit dans un partage de succession, parmi les valeurs immobilières (3). »

Nous ne citerons pas, à l'appui de cette proposition, comme HENNEQUIN, l'arrêt de la cour de cassation de France du 8 fructidor an xi (SIRRY, t. I, p. 79), en cause de Mayer et Mathis; car il ne s'agit dans cette espèce que de l'application de la coutume de Lorraine, à laquelle on ne prétendait nullement qu'il aurait été dérogé par la volonté des époux dont les droits étaient en question.

(3) « Puisque ce n'est que tant que les animaux livrés au fermier ou au colon partiaire restent attachés au fonds par l'effet de la convention qu'ils sont censés immeubles, il suit de là que si le propriétaire les vend au fermier, colon partiaire en tout autre, ils perdent aussitôt cette qualité, quoiqu'ils ne soient pas encore sortis du fonds.

« Mais ils ne la perdent toutefois pas par la seule expiration du bail; car ils sont toujours immeubles en vertu de l'art. 524; ils sont

(a) Déclaration de 1785, art. 46. — *Ferret de Longlade, Répertoire de Législation*, t. III, p. 222. — *Kiquelton et Lecomte contre Astorg*, 11 mars 1818; — *D. A., 3, 976*; — *D. P., 10, 248*. — *Levallois contre Bernard*, 1^{er} déc. 1834, *Revue*, 34, 976; — *D. A., 3, 491*; — *D. P., 4, 491*. — *France* contre le duc de Guise, 18 septembre 1811; *Tassin, D. A., t. II, p. 478*.

Bequith, 8, p. 20, t. 1, 231, 17 juillet 1835, C. de cass. *Sirry* 1835, t. 468.
(2) *Nicolas* contre les héritiers *Nicolas*, Cass., 8 fructidor, an xi, R. t. I, t. 1, 791; — *D. A., t. II, p. 476*. — *France* contre le duc de Guise, 18 septembre 1811; *Tassin, D. A., t. II, p. 478*.

- « d'un fonds y a placés pour le service et l'exploitation
- « de ce fonds sont immeubles par destination.
- « Ainsi, sont immeubles par destination, quand
- « ils ont été placés par le propriétaire pour le service
- « et l'exploitation du fonds :
- « Les animaux attachés à la culture ;
- « Les ustensiles aratoires ;
- « Les semences données au fermier ou colon partia-
- « liaires ;
- « Les pigeons des colombiers ;
- « Les lapins des garennes ;
- « Les ruches à miel ;
- « Les poissons des étangs ;
- « Les pressoirs, chaudières, alambics, cuves, et
- « tonnes ;
- « Les ustensiles nécessaires à l'exploitation des
- « forges, papeteries, et autres usines ;
- « Les pailles et engrais. »

110. Les objets que le propriétaire d'un fonds y a placés pour le service et l'exploitation de ce fonds.

Ces expressions sont absolument générales : ce texte ne porte pas seulement d'une manière restrictive : les objets suivants, ou les objets ci-après énumérés, que le propriétaire d'un fonds y a placés, etc., mais généralement les objets que le propriétaire a placés : donc l'énumération qui suit n'est point donnée comme limitation, mais seulement pour indiquer, par divers exemples, la juste application du principe.

La pensée du législateur a dû principalement se porter sur la règle qu'il voulait établir, et non sur le détail de tous les cas soumis à cette règle, parce que, dans une matière aussi variée, et où les questions peuvent se présenter sous tant de rapports, il n'aurait pu prévoir toutes les espèces : ainsi les exemples cités sont aussi des objets de comparaison pour faciliter la solution des cas non prévus.

Or, que tel est le sens naturel des expressions de la loi que nous venons de rapporter, telle est aussi l'intention des auteurs du code, manifestée soit par

M. Treillard, portant la parole au corps législatif au nom du gouvernement, soit par M. Goupil-Préfont, dans son rapport au nom de la commission du tribunal.

« Tout ce qu'un propriétaire place dans son domaine pour son service et son exploitation, prend la qualité d'immeuble par destination, dit M. Treillard. Les choses ainsi placées deviennent, en effet, une partie du fonds, puisqu'on ne pourrait les enlever sans le détériorer et le dégrader essentiellement, et sans rendre son exploitation impossible. La règle établie sur la destination du propriétaire est donc fondée sur la justice, et sur l'intérêt évident de la société.

« Il y aurait, dit M. Goupil-Préfont, de graves inconvénients à ne pas donner le caractère d'immeubles à quelques objets, mobiliers par leur nature, que le propriétaire a placés sur son domaine pour son service et son exploitation, et qui ne peuvent en être retirés ou enlevés sans rendre impossible l'exploitation de ce domaine, ou sans le détériorer essentiellement.

« Tels sont les animaux attachés à la culture, les ustensiles aratoires, ceux nécessaires à l'exploitation des grandes usines, quand le propriétaire a placé ces objets sur son fonds pour l'exploitation de ce fonds, et les semences qu'il a données à ses fermiers ou colons partiaires, qui ont le même droit à la jouissance de ces objets qu'à celle du domaine qu'ils exploitent.

« Les autres objets indiqués par le même article sont rapportés non-seulement pour les déclarer immeubles par destination, mais encore comme exemples qui doivent servir au juge de direction et de point de comparaison dans tous les cas non prévus, et qui demeurent subordonnés à la disposition principale de l'article, qui veut que les objets que le propriétaire d'un fonds y a placés pour le service et l'exploitation de ce fonds, soient immeubles par destination (1). »

toujours placés par le propriétaire du fonds pour la culture et l'exploitation de ce fonds. » (DURANTON, t. II, n° 53.) Op. conf., DELVINCOURT, t. II, p. 195. BOUTELIER, sur 56, n° 3.

Mais les objets mobiliers se perdraient par leur caractère d'immeubles par destination, alors que le propriétaire cultivateur, et se mariant, les aurait assurés en ce sens qu'ils devaient se confondre avec les meubles de la femme qu'il épousait. Ainsi le jugeait la cour de Bruxelles, le 4 mars 1837. (J. de B., 1838, n. 12.) On peut dire dans ce cas que l'époux qui règle ainsi les conventions matrimoniales, n'a pas eu l'intention de faire cesser la destination à la culture ; car c'est surtout dans leur rapport avec la culture que ces objets veulent être considérés.

« Ceux qui sont placés par le fermier, quoique pour la culture, sont meubles : ils peuvent en conséquence être saisis sur lui par saisie-exécution (56), code de procéd.), et ils entrent dans sa communauté et dans le legs de son mobilier. » (DURANTON, t. II, n° 54.)

(1) Op. conf. de CHAYOT, t. I, n° 51. HENRIQUIN ajoute, p. 19 : « Un propriétaire est sans doute la maître de pourvoir ses mémoires et ses saines de tous les objets mobiliers que réclament leur service et leur exploitation. Les ustensiles aratoires, les métiers, les outils nécessaires à l'exploitation des fermes et manufactures, ne sont, dans la réalité, que le complément des propriétés immobilières qui, sans ces auxiliaires, resteraient frappées de stérilité. Le propriétaire a donc le droit d'imprimer aux moyens de travail et de reproduction qu'il attache à sa terre ou à son usine le caractère immobilier de sa propriété. Mais ce droit, qui prend sa source dans l'ordonnance de 1747, sur les substitutions (4), a

toujours dû se renfermer dans certaines limites ; à personne ne peut appartenir, en effet, le privilège de soustraire capricieusement, arbitrairement, des valeurs mobilières aux principes qui doivent les régir.

« Un propriétaire qui cultive par lui-même ne peut pas trouver dans cette situation la liberté d'immobiliser indéfiniment sa fortune. Ainsi la volonté d'immobiliser n'est efficace qu'autant qu'il est possible d'en justifier, non pas seulement la convenance, mais la nécessité. Soit donc qu'il s'agisse d'un bien rural, soit qu'il s'agisse d'une propriété minière, les déclarations du propriétaire industriel ou cultivateur doivent être vérifiées et ne peuvent affranchir les objets immobilisés des rigueurs de la saisie-exécution, qu'autant que l'immobilisation se trouve en rapport avec les exigences de la culture ou de la production ; mais aussi telle est l'indivisibilité qu'établit l'immobilisation renfermée dans ses termes légitimes, que les dépendances, que les auxiliaires d'un domaine, sont censés compris de droit dans la vente ou dans la saisie de ce domaine, alors même que le titre ou le procès-verbal d'adjudication ne s'en expliquent pas.

« C'est entre les mains du propriétaire que la puissance immobilisatrice a été déposée. Le propriétaire seul peut connaître les moyens d'action que sa propriété réclame ; lui seul peut avoir le sentiment des besoins réels de sa ferme ou de sa fabrique. A la différence du colon ou du fermier, il ne cherchera jamais à dévorer l'avenir et saura mesurer la récolte, la production, aux lieux, aux temps, aux circonstances. Ce droit est donc incommutable, comme la pensée qui doit en régler l'usage. Il est d'ailleurs impossible de prêter au locataire ou fermier cette intention de per-

(4) Voir l'ordonnance de 1747, art. II, qui, contre la disposition du droit écrit, a décidé que les biens servant à l'exploitation d'une terre ne

étaient pas exploités ; et Treillard, Traité de la communauté, n° 64.

111. La règle est donc générale, et l'énumération renfermée dans cet article n'est pas telle qu'on doive en tirer la conséquence que les choses mobilières dont la loi ne parle pas spécialement, ne sont point susceptibles d'être immobilisées par destination; mais quant aux objets de la nature de ceux qui y sont rapportés, leur énumération est limitative, en ce sens qu'il ne serait pas permis d'étendre la disposition du texte au delà du genre qui s'y trouve qualifié et spécialement décrit, parce que la fiction ne doit jamais être étendue d'un cas ou d'une espèce, à un autre cas ou à une autre espèce.

Ainsi, lorsque le législateur signale comme immeubles par destination les lapins des garennes, les pigeons des colombiers; les poissons des étangs, on doit en conclure qu'il a voulu refuser cette qualité aux lapins de clapier, aux pigeons de volière, et aux poissons renfermés dans un ruisseau, parce que ce ne sont plus là les espèces décrites dans la loi.

En un mot, les objets non prévus ne sont point exclus; mais, quant à ceux sur lesquels le législateur s'est expliqué, on ne doit point étendre la fiction au delà des espèces indiquées.

112. Les objets que le propriétaire d'un fonds y a placés (1). Si ces expressions, d'un fonds, sont employées au singulier, ce n'est point pour restreindre la règle au cas où il ne serait question que d'un seul fonds garni de ses accessoires; mais c'est plutôt pour désigner l'unité d'exploitation ou de service pour l'aisance desquels la fiction est établie. S'il n'y a qu'un fonds, les objets que le propriétaire y aura attachés en seront les accessoires. S'il y a plusieurs héritages réunis sous la même exploitation, les objets y attachés seront les accessoires, non de tel ou tel immeuble en particulier, mais du domaine entier collectivement pris, puisqu'ils y auront été placés pour les besoins d'une seule exploitation qui embrasse le tout.

On ne pourrait raisonnablement l'entendre d'une autre manière: car c'est précisément par la multiplicité des fonds composant un domaine, que le besoin d'y avoir des accessoires s'augmente, et que la fiction doit s'étendre dans la même proportion.

C'est donc comme s'il y avait dans cet article: Les objets que le propriétaire a attachés au service d'un fonds, ou à l'exploitation des terres d'un domaine (1064), sont immeubles par destination. Et de là résultent deux conséquences remarquables:

113. La première, que ce n'est pas au lieu où ces objets peuvent être recueillis, mais à l'immeuble au service duquel ils sont employés, qu'il faut avoir

égard pour distinguer le fonds dont ils suivent la condition; qu'ainsi, lorsqu'il s'agit d'un domaine en culture, par exemple, les bestiaux et ustensiles servant à la faire valoir ne sont point les accessoires des bâtiments, mais plutôt des terres à l'exploitation desquelles ils sont attachés;

La seconde, que, la destination n'ayant pour objet que le service des terres collectivement prises, les accessoires ne doivent suivre que le corps même du domaine, et non chacune des parties distribuées séparément; qu'ainsi le légataire, le donataire, l'acquéreur d'un fonds particulier, n'aurait rien à prétendre dans les accessoires, puisqu'ils ne sont attachés spécialement à aucun fonds en particulier; tandis qu'au contraire le donataire ou le légataire du corps du domaine devrait les obtenir tous, parce qu'ils sont les accessoires du tout.

Mais reprenons les diverses expressions par lesquelles notre article signale successivement la série des objets qui y sont mentionnés.

114. Les animaux attachés à la culture: cette expression attachés emporte nécessairement avec elle une idée de permanence. Ainsi les animaux de commerce qu'un propriétaire serait dans l'habitude d'acheter pour revendre, ne sont point dans le ven de la loi (2).

Attachés à la culture: les animaux peuvent être attachés à la culture de deux manières, ou comme agents de labourage, ce qui a rapport aux bêtes de trait, ou comme moyen de produit, si le genre de culture est tel que le revenu des fonds ne consiste principalement que dans le produit des animaux qui y sont nourris, comme nous l'expliquerons plus au long dans la suite.

Dans nos observations sur l'article précédent nous avons exposé les règles qui concourent le cheptel livré par le propriétaire à son fermier. Ce n'est plus ici la même hypothèse: un propriétaire peut être en même temps cultivateur, et employer son bétail à la culture de ses propres fonds. C'est des animaux ainsi employés par leur maître qu'il est question dans le présent article.

Nous nous fondons, pour l'affirmer ainsi, sur ce que,

1° On ne trouve dans ce texte aucune expression rappelant l'idée du fermier: donc il n'y est question que du propriétaire.

2° L'article qui précède statuant sur le sort des animaux livrés au fermier, celui-ci ne doit plus être entendu que de ceux qui sont employés par le maître; parce qu'autrement on ferait tomber de suite le

pénuité qui, du moins au moment de son établissement, doit être le caractère distinctif de la destination (3).

« Ce sont là des vérités générales qui s'appliquent à la destination agricole comme à la destination industrielle: ces deux natures d'immobilisation renferment en outre des spécialités qu'il faut étudier. »

(1) Que le propriétaire y a placés. — Ainsi ne sont pas immeubles par destination les animaux que le fermier a placés, en exécution d'une convention expresse de son bail, pour l'usage et l'exploitation du fonds affermé: ils peuvent en conséquence faire l'objet d'une saisie-exécution. C'est ce que décidait la cour de Liège le 14 février 1843, en adoptant les motifs du tribunal de Neuchâtel. (DALLOZ, t. IV, p. 71.) Op. conf. de DALLOZ, *Diet.*, n° 4088, n° 50. Voy. ci-dessus n° 105, aux notes.

(2) Qu'il y a des troupeaux de moutons, ou autres, appartenant au propriétaire, et étant sur un fonds exploité par lui?

C'est ce qu'admettent la distinction de la loi 9, ff. de *instrum. vel instrum. legatis*. Si les troupeaux ont été acquis uniquement pour être recueillis après avoir été engraisés, ou pour en vendre le croît, ils sont meubles; mais si c'est dans le vue d'engraisser le fonds, ils sont immeubles. (DELYNCOURT, t. II, p. 294.) Op. conf. de ROLLAND DE VILLARGUES, *tr. Meuble*, n° 64, et DE RANTON, t. II, n° 56, qui ajoute: « D'après la loi 9, ff. de *instrum. vel instrum. leg.*, combinée avec la précédente, les legs d'un fonds *instrum. vel instrum. leg.* comprennent, non seulement les bêtes qui ont été placées principalement pour en retirer un produit par le croît et la laine; mais si le fonds est un pécage, comme ce n'est que par le moyen du troupeau que l'on en retire des fruits, le troupeau n'est pas, il est vrai, compris dans le seul legs du fonds, mais il l'est dans le legs du fonds *cum instrumendo*. Dans notre droit, le legs du fonds emporte implicitement tous les accessoires de ce fonds. (Art. 1418.) »

(3) *Steffens contre Rodig*, 14 fév. 1824, cour royale de Liège. — S. 25, 2, 217; — D. A., 5, 470. Des troupeaux non attachés, mais simplement

appliqués, employés immeubles, non en vertu de l'art. 562, mais par destination, s'ils avaient été placés par le propriétaire.

législateur dans une répétition inutile, si l'on voulait que le second texte n'eût rapport qu'à des objets déjà réglés par le premier.

3° La loi parle ici des animaux attachés à la culture, comme des pigeons des colombiers, des lapins des garennes, des poissons des étangs, des ustensiles des usines, etc., etc., lesquels sont immeubles par destination, quoique les fonds ou bâtiments dont ils sont les accessoires ne soient point affermés : donc il en doit être de même à l'égard des animaux attachés à la culture par le propriétaire du fonds, parce que, quand la règle est commune, elle doit recevoir la même application pour tous.

4° L'article 592 du code de procédure défend généralement de comprendre dans une saisie mobilière les objets qui sont immeubles par destination; et l'article 594 veut qu'en cas de saisie d'animaux et ustensiles servant à l'exploitation des terres, le juge de paix puisse, sur la demande du saisissant, le propriétaire du domaine et le fermier saisi entendus, établir un gérant à l'exploitation. Cet article suppose évidemment que la saisie des animaux servant à la culture ne peut être faite que dans la supposition où elle le serait sur un fermier propriétaire de ces animaux; donc ils ne sont meubles que dans ce cas; donc ils sont réputés immeubles lorsque c'est le propriétaire-cultivateur qui les emploie lui-même.

5° Enfin, l'orateur du gouvernement et le rapporteur de la commission du tribunal l'ont eux-mêmes ainsi entendu lorsqu'ils ont dit généralement, et sans distinction, que tout ce qu'un propriétaire place dans son domaine, pour le service et l'exploitation du fonds, prend la nature d'immeuble par destination.

Nous devons donc regarder comme constant en principe que les animaux attachés par le propriétaire-cultivateur à la culture de son domaine, sont immeubles par destination.

Actuellement il nous reste à indiquer l'étendue et les bornes de cette disposition législative, en l'appliquant à diverses questions sur la matière.

115. PREMIÈRE QUESTION. — Nous avons dit plus haut que tous les animaux renfermés dans le cheptel fourni par le propriétaire à son fermier sont également immobilisés; qu'en conséquence, si ce cheptel est composé non-seulement d'animaux exclusivement propres au labourage, tels que les bœufs et les chevaux, mais encore de vaches et de moutons, ces dernières espè-

ces auront aussi bien la qualité d'immeuble que les bêtes de trait.

En cas de même dans le cas du propriétaire-cultivateur, ou, en d'autres termes, lorsque c'est le propriétaire qui cultive son domaine? Tous les animaux qu'il nourrit sur son exploitation sont-ils également immobilisés?

Nous croyons qu'on ne doit regarder ici comme immeubles par destination que les animaux de trait nécessaires pour la culture; et que les autres, tels que les vaches, ne doivent point participer à ce privilège, à moins qu'on ne soit dans l'usage de les atteler, comme cela se pratique en quelques endroits. Nous estimons que tel est le sens de ce texte du code, parce qu'il n'y a que les animaux de trait, dont le travail est indispensable pour la culture, qui soient positivement immobilisés; que, par la manière dont la loi dispose ici, elle n'immobilise réellement que les bêtes sans le service desquelles l'exploitation deviendrait impossible, et qu'il ne peut être permis d'étendre la fiction d'un objet à un autre (1).

Lorsqu'il s'agit d'un cheptel qui accompagne la ferme, la loi tient un langage tout différent de celui qu'elle emploie à l'égard du propriétaire-cultivateur: elle dit, dans le premier cas, que les animaux livrés au fermier sont censés immeubles par l'effet de la convention, ce qui embrasse tous les animaux du cheptel, de quelque espèce qu'ils soient, puisque tous sont également livrés; mais en parlant du propriétaire-cultivateur, elle ne signale comme immeubles par destination que les animaux attachés à la culture, ce qui, certainement, ne signifie pas tous les animaux possédés par le maître de l'exploitation.

Dans la première de ces deux hypothèses il y a un acte positif de destination, c'est le fait; conséquemment tous les animaux qui sont livrés en exécution de cet acte sont également immobilisés par l'effet de la convention, parce qu'elle porte également sur tous; que tous sont également placés sous la main du fermier et hors de celle du propriétaire; mais, au contraire, quand il s'agit du maître qui cultive lui-même, il n'y a point d'acte de destination expresse émané de l'homme; il n'y a point de séparation physique des choses mobilières dont il se sert; toutes sont également sous sa main. Si la loi les sépare en deux classes pour en immobiliser une fictivement, elle n'a en vue que ce qu'exige le service du fonds: elle n'im-

(1) *Animal attaché à la culture.* — Il résulte du principe fondamental de la matière qu'il ne suffit pas, pour que des animaux soient réputés immeubles par destination, qu'ils soient placés sur le fonds et qu'ils soient propres à la culture, et c'est ce que la cour de Limoges a jugé.

« La dame Caberisfond, créancière du sieur Villenonci, fait saisir quatre vaches et des veaux appartenant à son débiteur. Le sieur Villenonci, exploitant par lui-même, demande la nullité de la saisie, et se fonde sur ce que ces bestiaux, étant attachés à la culture du fonds, étaient immeubles par destination. La cour, interprétant sagement l'article 524, a répondu: Que la destination ne pouvait s'appliquer qu'aux animaux rigoureusement nécessaires pour l'exploitation, et a écarté l'expertise (a).

« Il est donc vrai qu'en thèse générale, des animaux ne sont pas immobilisés par cela seul qu'ils se trouvent dans les bâtiments d'exploitation et dans les pâturages d'une métairie. Ce n'est pas sous ce rapport que la législation romaine diffère de la nôtre (b).

(a) Caberisfond contre Villenonci, 15 juin 1820, Limoges. — S. 21, 2, 16; — D. F., 21, 15; — B. A., 2, 408.

(b) Lib. XII, tit. 1, leg. 15 et 16; B. de antichresis empti et venditi.

(c) A l'appui de ce passage Broussin cite l'arrêt de la cour de Rion du 26 avril 1827, rapporté ci-dessus n° 105 D. Mais il est à remarquer que la cour s'était alors dans une espèce où il s'agissait d'un cheptel, ce qui

La différence, c'est qu'en France les bestiaux peuvent être immobilisés dans une certaine proportion, transformation que la loi ne reman s'autoriserait pas (c).

« Il importe de remarquer que, dans la question d'immobilisation, les bestiaux ne doivent pas être seulement considérés comme des instruments de labourage; leur immobilisation est justifiée lorsqu'ils servent à féconder les terres par les engrais qu'ils procurent et sans lesquels ces fonds resteraient improductifs. » (HENRIQUET, t. 1, p. 23.) Op. conf. de CHAVOT, t. 1, n° 37.

La cour de Bordeaux l'a ainsi jugé le 14 décembre 1829, en cassation de Delain-Durand contre Durand, dans une espèce où il s'agissait de brebis attachées à des landes, qui ne peuvent devenir de quelque utilité que par la présence de ces sortes de troupeaux.

Après avoir rappelé cette discussion, CHAVOT, t. 1, n° 37, ajoute: « Mais si les bestiaux ne résistent sur la propriété qu'en instant de repos pour être reconduits ailleurs et être revendus, ils resteraient meubles. »

plaisait les frais de la contestation sous l'empire de l'art. 522, et non de l'art. 524.

Chavot (t. 1^{er}, p. 28) cite un arrêt de la cour d'Orléans, du 10 mars 1851, décidant qu'il n'appartient pas aux tribunaux de restreindre la faculté d'immobiliser les objets placés sur un fonds pour son exploitation. (J. du Palais, 1851, t. III, p. 60.)

mobilité donc que les objets sans lesquels l'exploitation du domaine ou la culture de la terre serait impossible.

Cette distinction entre les bêtes de trait nécessaires à une exploitation et les autres animaux possédés par le propriétaire, avait déjà été faite par l'article 52 de l'arrêté du 10 thermidor an VIII, rendu sur le recouvrement des impôts, lequel porte qu'en ne peut faire saisir pour contributions arriérées et pour frais faits à ce sujet, les chevaux, mulets et bêtes de trait servant au labour; et on la trouve consignée plus récemment encore dans l'article 8 de la loi du 21 avril 1810, qui déclare « immeubles par destination les chevaux, ânes, outils et ustensiles servant à l'exploitation des mines, » et qui ajoute incontinent « qu'en ne doit considérer comme chevaux attachés à l'exploitation que ceux qui sont exclusivement affectés aux travaux intérieurs des mines, » pour les distinguer de ceux qui seraient employés au service de la personne ou du ménage, ou au roulement du commerce et de l'entreprise, lesquels conservent leur qualité naturelle de meubles.

Ainsi, lorsqu'un propriétaire cultive lui-même ou fait cultiver ses champs, on ne doit considérer comme immobilisés que les animaux de trait qu'il emploie à son labourage, et dans le nombre nécessaire au travail. Que s'il a des chevaux de selle pour son service personnel, s'il a des vaches pour fournir du lait à son ménage, s'il a des moutons pour en employer la toison à l'habillement de ses enfants ou de ses domestiques, tous les animaux de ces dernières espèces, n'étant pas immédiatement attachés à la culture de la terre, mais bien au service de la personne ou à celui du ménage, conservent leur nature de meubles; autrement en étendant la fiction d'objets en objets, il n'y aurait bientôt plus de raison de refuser le privilège de l'immobilisation même à la relaiée de basse-cour.

116. seconde question. — Les animaux que le propriétaire attache à sa culture sont immeubles par destination; ceux, au contraire, qui appartiennent au fermier, et que celui-ci emploie à la culture des fonds d'autrui, gardent leur nature de meubles. Supposons donc qu'un homme soit fermier, mais qu'il ne le soit que pour une partie de sa culture; les animaux de trait seront-ils immobilisés comme attachés au labourage de ses propres fonds, ou resteront-ils meubles comme employés à la culture des fonds d'autrui?

Si ce cultivateur avait suffisamment de terres à lui propres pour l'occupation et l'entretien de sa charrette, suivant la mesure commune des lieux, ce ne serait pas la location de quelque fonds seulement, de peu d'étendue, qui pourrait mettre obstacle à l'immobilisation des animaux attachés à sa culture.

Mais s'il n'a pas assez de fonds pour le roulement de sa charrette, s'il est dans une position telle qu'il lui soit nécessaire d'en affermer encore d'autres, soit pour avoir assez d'occupation, soit pour se procurer des fourrages suffisants à l'effet d'hiverner son bétail, nous croyons que les animaux employés à sa culture ne sont aucunement immobilisés, parce que l'accessoire ne peut pas être plus étendu que ce que comporte le principal.

Un attelage, considéré sous le rapport du service qu'il doit rendre, est une chose indivisible; car s'il faut deux chevaux pour faire rouler une charrette, un seul sera insuffisant, et l'usage du la charrette restera totalement paralysé; il faut donc qu'il reste totale-

ment mobile s'il n'est pas totalement immobilisé, parce que le disposant n'a voulu que le tout dans le fait de la destination (1). Or dans l'hypothèse actuelle, on ne pourrait le considérer comme entièrement immobilisé, sans porter l'accessoire au delà de la mesure du principal, ce qui répugne à l'essence des choses; il faut donc dire qu'il reste totalement dans la classe des meubles.

En un mot, tandis que les animaux dont nous parlons ici sont employés à cultiver des fonds étrangers, on ne peut pas dire qu'ils soient attachés à la culture des terres de leur maître; ils sont donc véritablement meubles sous ce rapport; mais, comme, d'une part, ils ne sauraient être meubles et immeubles tout à la fois, et comme, d'autre côté, la fiction doit être rigoureusement limitée dans ses termes plutôt qu'étendue en dehors, il est nécessaire de conclure que, dans le cas où l'on ne trouve point de base complète à la destination décrétée par la loi, il n'y a pas non plus d'immobilisation.

117. troisième question. — Il existe dans beaucoup de départements de l'empire des métairies dont le produit principal se perçoit par le pâturage des vaches, au moyen desquelles on y établit des fromageries, sans autre culture que celle qui est nécessaire pour avoir suffisamment de fourrage à l'effet d'hiverner les bestiaux qu'en tient dans ces établissements.

Le labourage est plutôt l'accessoire que le principal de ces sortes d'exploitations.

Dans ces cas, mettra-t-on au rang des immeubles par destination non-seulement les animaux de trait immédiatement destinés à la culture d'une partie des fonds, mais encore les vaches employées à l'exploitation de la fromagerie?

Nous croyons qu'on les doit considérer les uns et les autres comme immeubles par destination:

Les animaux de trait, parce qu'ils sont attachés à la culture comme agents de labourage, sans lesquels l'exploitation ne pourrait avoir lieu;

Les vaches, parce qu'elles sont aussi attachées à ce genre de culture comme moyen de produit du sol même; qu'elles sont en permanence sur le fonds; que le produit de leur laitage forme le produit du domaine même, puisque le revenu qu'en tire ne consiste principalement que dans le fromage qu'on y fait.

Pourquoi les animaux attachés à la culture comme agents de labourage sont-ils déclarés immeubles par destination?

Le but de cette disposition législative est de mettre obstacle à l'état d'avilissement où le fonds pourrait tomber par la saisie mobilière et la distraction des animaux au moyen desquels il fructifie; c'est pour assurer le revenu du fonds, que le législateur a voulu les mettre sous la protection des lois qui régissent les immeubles, en recourant à la fiction qui les immobilise. Or la distraction des vaches d'une fromagerie n'entraînerait pas moins le produit du domaine auquel elles sont attachées, que celle des animaux de labourage ne paralysierait le revenu des terres en culture; le législateur a donc également voulu immobiliser les uns comme moyen de produit, et les autres comme agents de labourage (2).

Cette hypothèse est bien différente du cas où l'on tient quelques vaches dans un domaine, sans que son exploitation consiste en fromagerie.

Quand il ne s'agit que de quelques vaches nourries par un cultivateur ordinaire, on ne doit point les considérer comme immeubles, parce qu'elles ne sont attachées qu'au service du ménage qui en consomme la

(1) Argumentum ex lege 34, § 2, de utilitate edicti, lib. 22, tit. 1.

(2) Op. conf. de LECLEERCQ, t. II, p. 252.

lait; mais ici le troupeau de vaches est réellement attaché au service et à l'exploitation du fonds, puis-que, dans ce mode particulier de culture, le revenu de la terre n'est autre chose que le produit des vaches mêmes.

119. QUATRIÈME QUESTION. — *Un troupeau de moutons nourri sur un domaine particulier doit-il être considéré comme immeuble par destination?*

S'il s'agit d'un établissement permanent, par lequel le propriétaire du troupeau et du fonds où asservi l'un à l'exploitation de l'autre; si le troupeau fut établi sur le sol pour percevoir par ce moyen le revenu de la terre, on doit le considérer comme immobilisé, puisque le fonds n'a d'autre produit que le produit même du troupeau.

Lorsqu'il s'agit de savoir si un troupeau de moutons nourri sur un fonds est dû au légataire de ce fonds, comme compris dans son legs, il faut, dit le jurisconsulte Paul, distinguer : si le testateur avait ces moutons et les entretenait pour en tirer un produit spécial et particulier par le moyen de la toison des laines et du croît des jeunes bêtes, on ne doit pas les comprendre dans le legs dont nous parlons; mais il n'en sera pas de même si le maître des moutons ne les avait et ne les entretenait que par la raison qu'il ne pouvait pas autrement tirer des fruits de ses terres : car on tire le produit d'un fonds par le moyen des troupeaux qu'on y entretient : *De grege orium ita distinguendum est, ut, si idem comparatus sit, ut ex eo fructus caperetur, non debeat; si vero idem, quia non attit ex saltu fructus percipi poterit, contra erit : quia per grege fructus ex saltu percipiuntur.* (L. 9, ff. de instruct. rei instrument. legat., lib. XXXIII, tit. VII).

Nous ferons encore ici, à l'égard des moutons, l'observation que nous avons faite à l'égard des vaches, en discutant la question précédente.

Il ne faut pas confondre les moutons qu'un cultivateur onlissauo tient et nourrit dans ses écuries pour avoir la laine nécessaire à son usage, avec un troupeau pour lequel un propriétaire peut être quelquefois obligé de construire des bâtiments particuliers dans la vue de se créer un revenu spécial par un établissement permanent.

Dans le premier cas les moutons ne sont point immobilisés, parce qu'ils ne sont destinés qu'au service de la personne ou du ménage; mais dans la seconde hypothèse ils reçoivent la qualité d'immeubles, parce que, le revenu de la terre n'étant perçu que dans le produit de la laine et du croît du troupeau, il y a attachement et affectation réelle des moutons au service et à l'exploitation du domaine.

120. CINQUIÈME QUESTION. — *Que doit-on décider des bœufs mis en pâture pour le service des boucheries? Seront-ils aussi immobilisés, par la raison que le produit du fonds sur lequel on les fait paître n'est perçu que par ce moyen?*

Nous croyons qu'on doit adopter la négative sur cette question, et dire qu'il n'y a point d'immobilisation dans ce cas.

Les bœufs qu'on met à l'engrais pour la consommation des boucheries ne sont en effet qu'un objet de commerce : on ne les achète que pour les revendre le plus tôt possible, et non pour les attacher au fonds. Ils n'existent que passagèrement sur le sol où ils sont mis en pâture. Il n'y a donc ici ni établissement permanent, ni attachement des animaux au service ou à l'exploitation du fonds, puisqu'ils n'y sont que momen-

tanément placés. En un mot, ils ne sont comparables qu'aux marchandises qui se remplacent successivement dans un fonds de boutique, ou à tout autre objet de commerce : donc ils restent meubles (555) (1).

120. SIXIÈME QUESTION. — *Pour que les animaux se trouvent immobilisés par destination, est-il nécessaire qu'ils soient nourris sur le fonds même de leur maître? L'immobilisation a-t-elle également lieu dans le cas où ils sont employés au pâturage sur les communaux?*

Il faut, pour résoudre cette question, se rappeler ce que nous avons dit dès le principe, que les animaux peuvent être attachés au fonds de deux manières : ou comme agents de labourage, ou comme moyen de produit.

Dans le premier cas, c'est-à-dire lorsqu'il s'agit d'animaux de trait attachés à un domaine comme agents de labourage, de quelque manière qu'ils soient nourris, le principe établi par la loi conserve tout son empire, et ils sont toujours immobilisés, parce qu'ils sont toujours les agents nécessaires de la culture; qu'il est toujours vrai de dire qu'ils en enlèvent ou paralyseraient l'exploitation du domaine.

Mais lorsqu'il est question d'animaux employés comme moyen de produit des terres, il faut qu'ils soient nourris sur le domaine même de leur maître, pour qu'on doive les considérer comme immobilisés (2).

Pourquoi, en effet, les animaux établis sur un fonds comme moyen de produit de ce fonds, sont-ils censés en faire partie? C'est parce que le maître ne perçoit les fruits du son fonds que dans le produit des animaux : en sorte qu'on ne peut voir dans le produit des animaux que le revenu du domaine sur lequel ils sont nourris.

Mais lorsque les animaux de cette classe sont nourris par le pâturage des communaux, ou au moyen d'un parcours exercé sur des terres étrangères à leur maître, leur produit ne représente point les fruits du fonds de ce maître, puisqu'ils n'en ont pas tiré leur nourriture : il n'y a donc plus de raison de les considérer comme partie accessoire d'un sol auquel ils ne sont attachés ni comme agents de labourage, ni comme moyen de produit.

Ainsi, dans les campagnes où l'on tient des troupeaux de vaches ou de moutons qui se nourrissent sur les terrains communaux, le fiction de la loi ne peut avoir lieu à l'égard de ces espèces d'animaux.

Vainement dirait-on que s'ils parcourent les communaux durant l'été, ils sont aussi, durant l'hiver, nourris avec les fruits du fonds de leur maître : car leur produit n'est toujours pas le revenu d'un domaine particulier; ils ne sauraient être meubles l'été et immeubles l'hiver, et la fiction cesse d'être applicable partout où elle ne se trouve pas rigoureusement commandée par le principe qui l'établit.

Mais revenons à l'examen des autres parties de notre article.

121. Les ustensiles aratoires, INSTRUMENTS AGRICOLAUX : ce sont tous les instruments immédiatement en usage et nécessaires dans l'art de l'agriculture, tels que la charrue, la herse, le chariot garni de ses aîcles, soit comme destiné tantôt à couvrir les engrais sur les terres, tantôt à en ramener les récoltes; les harnais des animaux de trait employés à la culture; les pioches, bêches, hoes, boyaux; les fanes et faucilles; les fourches, râteliers, vans, fléaux, et autres outils de labourer faits pour être appliqués soit à la culture du fonds, soit à en recueillir et héberger les fruits.

(1) Op. conf. de CHAYOT, t. I, n° 36, où il cite PARDESSUS, *Droit commercial*, n° 7. Il dit : « Cependant notre décision serait différente si les bœufs avaient été élevés dans la propriété

et mis dans la pré d'embouche : alors il n'y aurait pas en achat dans la but de bénéficier sur la revenue. »

(2) Voyez ce qui a été dit ci-dessus n° 105, à la note.

Ces ustensiles sont également immobilisés, soit qu'ils restent dans la possession du propriétaire cultivateur de son domaine, soit que ce propriétaire les ait livrés, comme une espèce de cheptel mort, à son fermier, pour être employés dans sa culture et y rester attachés; parce que la loi ne fait ici aucune distinction, et que, dans l'un et l'autre cas, la destination étant la même, il en doit résulter le même effet (1).

122. Les semences données aux fermiers ou colons partiaires. Observons d'abord que le mot *données* ne doit être pris ici que comme synonyme des expressions *livrées* ou *avançées*; parce que, si l'on entendait le mot *données* dans toute la rigueur du terme, c'est-à-dire si l'on supposait que le propriétaire eût fait un don réel des semences à son fermier, celui-ci se trouverait dans la même position que s'il les avait reçues ou achetées d'un autre, et il ne pourrait plus y avoir lieu à la fiction de la loi, puisqu'il n'y aurait rien à répéter de la part du maître.

Observons, en second lieu, que cette disposition ne doit point être appliquée à un simple prêt ordinaire de graines que le maître aurait fait à son fermier, lors même que celui-ci les aurait employées à ses semailles, parce que la qualité d'immeuble exige de la permanence dans la destination, ce qui ne résulterait point de la dation d'un simple prêt, sans autres circonstances propres à le faire présumer.

Nous devons donc entendre cette disposition, des semences avancées par le maître au fermier, soit lors de l'entrée en jouissance de celui-ci, soit à toute autre époque, mais sous la condition qu'il en laissera une pareille quantité lors de sa sortie, pour servir également de cheptel à son successeur.

Les semences ainsi livrées sont immobilisées, dans le sens que nous expliquerons bientôt, parce qu'elles sont destinées à l'exploitation du domaine, et que le

fermier a dans la jouissance de cet objet les mêmes droits que dans celle du domaine.

En signalant comme immeubles les semences données au fermier, les auteurs du code se sont servis de cette expression dans le même sens suivant lequel on dit donner ou bailier un domaine à ferme, parce qu'effectivement le preneur reçoit les semences qui lui sont avancées, comme étant une partie intégrante ou une condition de son bail.

La loi ne fait ici aucune distinction entre le fermier ordinaire et le colon partiaire, parce que la destination de la chose est la même à l'égard de l'un qu'à l'égard de l'autre, et que l'un comme l'autre a également le droit d'en jouir.

Les semences employées par le propriétaire prennent aussi la qualité d'immeubles dès qu'elles sont jetées en terre, parce qu'alors elles restent unies au sol; mais celles qui sont avancées au fermier se trouvent, suivant l'expression de la loi, immobilisées dès qu'elles lui ont été données; et, comme elles sont choses fongibles, c'est-à-dire choses dont le domaine passe entre les mains de celui qui les reçoit, avec droit de s'en servir, il faut en conclure que ce ne sont pas les semences mêmes physiquement considérées qui sont immobilisées, mais bien l'action en répétition qu'appartient au maître qui les a livrées, contre le fermier qui les a reçues.

Il résulte de là que quand un étranger, c'est-à-dire un homme autre que le maître de la ferme, vient, en qualité de créancier du fermier, faire sur celui-ci une saisie mobilière de la moisson qu'il a récoltée, il est obligé de laisser, dans l'intérêt de la ferme, une quantité de graine équivalente à celle qui avait été avancée par le propriétaire pour servir de semence à la récolte saisis, puisque c'est là un objet qui, étant immobilisé, ne peut être mobilièrement saisi (2).

(1) « La double condition de la nécessité et de l'origine se reproduit ici (une ferme ou metairie d'ustensiles immobiliers) ceux qui sont nécessaires à l'exploitation et placés par le propriétaire. Les ustensiles apportés ou acquis par le fermier, alors même qu'ils sont indispensables à la culture, restent dans la catégorie des valeurs mobilières. » (MEXMERON, p. 27.) Op. conf. DURANTON, art 57; BOUILLON, etc.

(2) « D'après les principes du droit romain, les semences ne sont immeubles qu'autant qu'elles ont été jetées en terre : *Quæ ante sunt, solo cedere intelligentur* (a). Jusque-là elles sont seulement considérées comme faisant partie de ce qui est nécessaire à l'exploitation du fonds, instrumentum (b), entrant à ce titre dans la legs du fonds légué cum instrumentis, mais non dans le simple legs du fonds (c).

« Pothier (d) paraît avoir suivi cette doctrine; il dit : « Les semences qui ont été jetées dans une terre font aussitôt partie de la terre dans laquelle elles ont été jetées. » Mais c'est parce que, s'attachant aux principes du droit romain, alors les seuls en vigueur, cet auteur ne voyait l'immobilisation à l'égard des semences, comme à l'égard d'une foule d'autres objets, que dans l'accession par le fait de l'incorporation ou par l'impossibilité de déplacer la chose sans la démonter et la rendre môle. Au lieu que le code s'est attaché, avec raison, à la destination du propriétaire, si l'objet est au plus ou moins en fonds, ou s'il est plus ou moins facile à déplacer; et si on détermine, à cet égard, par les rapports moraux plutôt que par l'union physique. Il est facile de concevoir comment cette différence de principes entraîne sur plusieurs de ces objets des solutions différentes. D'ailleurs, en ce qui concerne les semences, après avoir dit que les fruits qui tiennent encore au sol sont immeubles par leur nature, quelle eût été l'au-

lité de déclarer que les semences jetées en terre sont immeubles par destination ? Il est évident qu'elles ne pouvaient être immeubles que par effet de leur incorporation avec le sol, comme les fruits déjà nés; tandis que cela était nécessaire à dire pour le cas où elles ne seraient point encore jetées en terre, parce que l'accession corporelle n'existant pas, c'était la destination du propriétaire qui pouvait seule déterminer leur qualité d'immeuble. Il s'agissait à leur égard cette solution perpétuelle (e) qui s'opère à l'égard d'un troupeau par la naissance des nouvelles têtes qui remplacent les anciennes. Il faut donc tenir pour principe que, placées par le propriétaire, elles sont immeubles, même avant d'être jetées en terre, et qu'elles ne pourraient être saisies sur lui par simple saisie-exécution, ni sur le fermier ou le métayer par aucune saisie quelconque, parce que ce n'est pas plus leur chose que le cheptel, les engrais ou tout autre objet nécessaire à la culture et à l'exploitation du fonds.

« Et en disant que les semences données au fermier ou colon partiaire par le propriétaire sont immeubles par destination, l'art. 545 ne doit point être entendu dans un sens limitatif : elles sont également immeubles, et par les mêmes motifs, quoique le propriétaire cultive par lui-même, ou que le fonds appartenant à une femme mariée, il soit cultivé par le mari qui a le droit d'en jouir. Celui-ci devra toujours les laisser à la cessation de sa jouissance. Elles ne se trouveraient pas non plus comprises dans le legs que le propriétaire, même cultivateur par ses mains, ferait de son mobilier, encore même que le legs ne s'ouvrit qu'après la perception des fruits, les grains étant battus ou non. Par leur reproduction successive ces semences sont comme attachées au fonds à perpétuelle demeure; ainsi Pothier lui-même professa-t-il que les signes de fleur mis en terre pendant l'hiver pour être replantés

(a) Institt., § 23, de rerum div.

(b) L. 12, princip., E. de instrum. vel instrum. legat.

(c) La legs du fonds cum instrumentis, vel instructis, transferat in effectum legs, dans le droit romain : L. 14, in solutio litis. Mais, comme nous

l'avons dit, suivant le code, tout ce qui est un accessoire de la chose léguée est compris dans la legs de cette chose.

(d) Traité de la communauté, art. 32.

(e) L. 12, princip., E. de instrum. vel instrum. legat.

1222 2° (1).

1222 3° (2).

1223. Les pigeons des colombiers. Dans le langage de la jurisprudence féodale, on ne donnait pas initialement le nom de colombier à tout édifice destiné à tenir des pigeons.

On appelait colombier proprement dit une tour en forme ronde ou carrée, garnie de boullins dans toute sa hauteur, c'est-à-dire garnie, dès le rez-de-chaussée en haut, de trous ou petites loges servant à recevoir les nids des pigeons.

On appelait au contraire volets ou faïtes les lieux où l'on tenait des pigeons sans que les boullins régnaissent dès le sommet jusqu'au rez-de-chaussée.

Ces distinctions et dénominations avaient été inventées pour marquer le privilège des seigneurs, qui, dans les provinces coutumières, avaient seuls le droit de posséder colombiers portant boullins jusqu'au rez-de-chaussée.

Cette distinction féodale est entièrement étrangère au langage du code; elle n'avait même déjà aucun rapport à la question qui nous occupe ici; car, comme le dit Dameron, les pigeons des volets ou faïtes étaient aussi bien considérés comme immeubles que ceux des colombiers proprement dits : *Quia tunc idem dicendum, ut de majore columbario, quia istud est diminutivum seu parvum columbarium : et in utitur in regno, et est rationabile; et quo sequitur quod legatarius vel heres mobilium non poterit capere pullos columbarum existentes in toto columbario.* (Sur la coutume de Paris, tit. I, § 1, glossa 3, n° 37.)

Nous devons donc entendre ici par colombier, dans le sens du code, tout édifice ou toute portion d'édifice où l'on tient des pigeons ayant pleine liberté de sortir dans les temps fixés par les règlements d'administration publique (3).

Nous disons ayant pleine liberté de sortir dans les temps permis par les règlements, parce qu'une chambre ou toute autre pièce d'une maison, où l'on tient des pigeons, mais dont l'ouverture extérieure est perpétuellement grillée, de manière à les empêcher de

sortir, n'est qu'une volière, et non pas un colombier.

Le code ne déclarant immeubles que les pigeons des colombiers, il faut en conclure que ceux des volières conservent perpétuellement la qualité de meubles.

Cette distinction sort du texte même de la loi, parce qu'il n'est pas permis d'étendre les fictions au delà des cas pour lesquels elles sont formellement établies. Elle est d'ailleurs fondée sur deux motifs indiqués par la nature des choses.

Le premier résulte de ce que, les pigeons des colombiers se nourrissant d'eux-mêmes une partie de l'année, leur produit est comparable au fruit d'un fonds; tandis que les pigeons des volières étant continuellement alimentés par la main du maître, ce qu'ils peuvent produire n'est que la compensation de leur nourriture (4).

Le second résulte de ce que, comme le dit Pothier, les pigeons de colombier, ayant leur liberté naturelle, ne sont pas, *immédiatement et per se*, dans la possession de l'homme : ce n'est qu'à raison du lieu où ils sont attachés par l'habitude du retour, qu'ils se trouvent dans le domaine du propriétaire du colombier; ils sont donc véritablement pour lui un accessoire de ce fonds.

Il en est autrement des pigeons de volière : ceux-ci, privés de leur liberté naturelle, sont absolument réduits en état de domesticité; ils sont immédiatement sous la main du maître, qui conséquemment les possède comme meubles (5).

1224. On voit par là que la destination des pigeons de colombier est, quant au fonds auquel elle s'applique, bien différente de celle des animaux attachés à la culture, puisque les pigeons sont l'accessoire de la maison ou de l'édifice où est établi le colombier, et qu'au contraire les animaux de labourage ne sont que l'accessoire des terres cultivées : en sorte que, si le cultivateur n'a pas de maison, et qu'il soit obligé d'y loger nue, les animaux qu'il y loge comme attachés à sa culture, n'en seront pas moins civilement immobilisés; tandis que s'il y place des pigeons, ils conserveront perpétuellement leur nature de meubles, at-

au printemps, sont censés faire partie du jardin, pourvu qu'ils y aient été plantés au moins une fois; et l'analogie est parfaite. L'intérêt de l'agriculture est d'ailleurs le même dans ce cas que dans celui où les semences sont livrées au fermier et au colon. (DURANTON, n° 57 et 58.) Op. conf. HENRIQUEZ, p. 18; BOLLAND DE VILLARUEUX, v° Meubles, n° 65; BOILEUX.

(1) « Les signes de fleurs qui n'ont pas encore été plantés, les échelas de vignes qui n'ont pas encore servi, ne sont dans les premiers et sous les bannières de la ferme, que des objets mobiliers; à la différence des semences ordinaires, immobilisées par le seul fait de la destination. Au fur et à mesure de la plantation ou de l'emploi, l'immobilisation se consomme; et, dès ce moment, la plantation ou l'emploi ne fassent-ils que d'un jour, son empreinte est ineffaçable. » (HENRIQUEZ, p. 19.)

C'est ce qu'a décidé la cour de Paris le 9 avril 1810 (l'argent du trécor contre Nicotin). En fait, un jardinier floriste avait vendu, les 21, 22 et 23 novembre 1808, des arbres et des fleurs à Mathieu; le 26 il fait procéder à une saisie-revendication. Le tribunal de Paris juge la saisie valide. Mais la cour réforme.

« Des signes une fois plantés, des échelas qui doivent être repoussés quand le moment du travail sera venu, sont pour tous jours des dépendances du jardin où ils ont fleuri, du vignoble où ils se sont dressés (a). » (HENRIQUEZ, p. 20.) Op. conf. BOILEUX; TOULIER, n° 13; MERLIN, v° Biens, § 1, n° VIII, et DURANTON, n° 59.

(2) A l'égard des arbrutes voy. ci-dessus, n° 100 2°.

(3) Fall, qui vltro sacro potestatem, antequam sollemniter fundi non esset; sed qui excepto sunt hinc sacro ut collocationem, fundi esset. (L. 17,

(5) Suivant l'article 1 du décret du 11 août, sanctionné le 5 novembre 1789, les pigeons doivent être enfermés aux époques fixées par les municipalités; durant ce temps ils sont regardés comme gibier, en sorte que chacun a le droit de les tuer sur son territoire.

(4) « Il y a des pigeons que l'on nomme potiers, qui, quoique habitant un colombier, semblent participer de la nature des oiseaux domestiques, car ils ne vivent que des grains que leur donne le maître et qu'ils ont à peine la haine-cœur, tandis que l'autre espèce va chercher sa nourriture au loin dans les champs.

« Cependant, l'art. 525 ne distinguant pas, nous les regarderons comme immeubles; d'ailleurs, ils n'ont de toute la liberté que comporte leur nature; et s'ils passaient d'un colombier dans un autre, ils seraient, comme ceux de l'autre espèce, acquis au propriétaire du colombier qu'ils seraient venus occuper, pourvu qu'il n'eût pas employé des moyens frauduleux à cet effet (b). » (CRAVOT, l. 1, p. 40.)

(5) Op. conf. de CRAVOT, l. 1^{re}, n° 39; HENRIQUEZ, p. 32; DURANTON, n° 60; TOULIER, n° 13; BOILEUX; ZACHARIE, § 170.

CHAMPIONNIÈRE et RUGIER ajoutent (n° 318) : « Il est à remarquer que ces caractères ne peuvent convenir qu'à ceux de ces animaux qui ont été placés sur le fonds, et non à ceux qui y ont pris naissance; ils sont alors un fruit naturel (art. 523), et qu'ils ne se séparent point lors du fonds lui-même, on peut les considérer comme un faisant partie, tant qu'ils n'en sont point détachés par l'effet d'un changement de destination.

§ 11; B., lib. XIX, tit. 1, de actionibus et pignori et vendit. Pothier, Traité de la communauté, n° 35.

(2) Vltimo, Institut, de ser. dom., § 18, n° 1.

tendu que, comme il a été dit plus haut, l'immobilisation ne peut résulter que de l'œuvre du maître du fonds.

Il résulte des principes que nous venons de développer, que le légataire des bâtiments l'est aussi du colombier qui y est établi, et des pigeons que le testateur y avait attroupés; et que, si l'on a seulement légué l'usufruit des bâtiments, l'usufruitier aura aussi la jouissance du colombier, comme partie accessoire du fonds, mais à charge de l'entretenir en même consistance jusqu'à concurrence du croît, comme s'il s'agissait d'un troupeau ordinaire.

Que le locataire qui, sans aucune réserve de la part du maître, a pris, par bail à loyer, une maison entière, où il y a un colombier établi, doit avoir aussi le produit des pigeons, comme étant le fruit d'une portion du fonds qui lui a été loué, à charge aussi d'entretenir l'établissement en bon père de famille.

123. Les lapins des garennes sont aussi immeubles par destination. Cette disposition du code est fondée sur les mêmes motifs que celle qui statue sur les pigeons des colombiers : c'est-à-dire que les lapins des garennes sont évidemment immobilisés, soit parce que leur produit tient lieu des revenus du fonds sur lequel la garenne est établie, soit parce que, conservant une espèce de liberté naturelle, ces lapins ne se trouvent pas individuellement et immédiatement dans la possession de l'homme, et qu'ils ne sont dans le domaine du maître de la terre qu'à raison du fonds auquel ils sont attachés.

Il résulte de là qu'on doit aussi comparer les lapins de clapier, c'est-à-dire ceux qui ont été nourris en

chambre et dans un état de domesticité absolue, aux pigeons de volière : en sorte que les uns comme les autres conservent leur qualité de meubles (1).

124. Les ruches à miel. Si les abeilles n'étaient considérées que comme accessoire de la ruche, elles ne participeraient point à la qualité d'immeubles, parce que rien n'est plus portatif d'un lieu à un autre que le petit réduit où elles déposent les fruits de leurs travaux (2); mais tel est le caractère de ces animaux industrieux, que l'habitude du retour à l'endroit où ils ont été placés, les y rappelle si impérieusement, que, si la ruche est transportée ailleurs, ils s'égarent et se perdent, à moins que ce changement de place n'ait lieu au printemps, avant leur première sortie.

Les auteurs du code ont donc dû les déclarer immeubles par destination, puisque la nature les a elle-même destinées à rester au même lieu.

Le retour des abeilles qui arrivent de la campagne, où elles sont allées chercher leur récolte et leur nourriture, aboutit tellement au point physique de départ qu'elles ont quitté le matin, que, pour peu que, dans l'intervalle de leur absence, on écarte leur ruche de sa position, elles ne la retrouvent point, ou ne la retrouvent que très-difficilement. Ce fait, par nous bien observé en 1793, lorsque nous habitions la campagne, nous servit à résoudre un problème curieux sur le régime de ces admirables insectes.

En supposant qu'un ait récemment recueilli dans le même rucher deux essaims dont l'un soit d'une population assez faible pour qu'il y ait lieu de craindre qu'il ne puisse pas amasser durant le reste de l'été un approvisionnement suffisant pour sa consommation

en ont conservé la propriété foncière. C'est ce qu'a décidé en ces termes un avis du comité fiscal de l'assemblée constituante :

« Le comité fiscal, informé que quelques communautés d'habitants ont donné à l'art. 3 des décrets des 4, 6, 7, 8 et 11 août 1789, portant abolition du droit de garennes ouvertes, une interprétation abusive et qui attaque violemment le droit inaliénable de la propriété,

« Etant que l'assemblée nationale n'a pas entendu, par l'article cité, priver de leur propriété les personnes auxquelles appartenent les terrains qui étaient ci-devant à l'usage de garennes ouvertes; qu'en conséquence, ces personnes peuvent faire de ces terrains tel emploi légitime qu'il leur plaît et qu'en un mot l'abolition du droit de garennes ouvertes n'a ni détruit, ni gêné, ni révoqué la propriété foncière des lieux sur lesquels ce droit s'exerçait.

« Fait au comité fiscal, le 9 juin 1790. Signé, GODEF. DE PRÉFEL, président; MERLIN, secrétaire. »

« Une autre vérité non moins évidente, c'est qu'en abolissant le droit exclusif de garennes ouvertes, les lois du 4 août 1789 ont permis à tout propriétaire de convertir son terrain en garenne, sans être pour cela tenu de le clore. » (MERLIN, *Rép.*, v. *Garenne*, où il donne des détails sur l'ancien droit.)

(2) « La ruche n'est d'ailleurs pas mobile comme la calotte d'arranger. Fixée à perpétuelle demeure, d'attention du moins elle est immeuble par destination, et peut communiquer sa naturalisation aux ouvrages nés sous elle est l'habitation et l'atelier. Voir Blackstone, l. III, ch. 65. » (HENRIQUEZ, p. 33.)

DURANTON, n. 61, ajoute : « Pothier, n. 42, Commentaire, s'est élevé contre la décision de Chopin et de Lebrun, suivant lesquels les ruches à miel sont immeubles par accession. Il ne voyait d'accession des abeilles que par rapport à la ruche qui les renferme, et non par rapport au fonds. Le code a tranché la question en faveur du sentiment de Chopin et de Lebrun, et c'est avec raison, car les abeilles sont généralement nourries par le fonds; et si la ruche n'en fait pas partie intégrante, comme le colombier, la garenne ou l'étang, il n'est pas moins vrai qu'elle peut être considérée comme immeuble par destination, puisqu'elle y est placée à perpétuelle demeure, comme moyen de produit et pour l'aide du fonds, qui nourrit principalement les abeilles. »

(1) Op. conf. DURANTON, n. 60; HENRIQUEZ, p. 33; CHAMPAGNÈRE et RIGAUD, n. 318; MERLIN, *Rép.*, v. *Animaux*, n. 1; TOULIER, n. 12; BOULEUX; CHAYOT, l. 1, n. 29.

Garenne. « C'est un mot générique qui signifie tout héritage défendable, c'est-à-dire, où il n'est pas permis d'entrer, et dont personne ne doit user sans l'agrément du propriétaire. Il s'applique aux rivières, aux bois, et aux herminettes et bruyères où il y a des lapins.

« Il ne s'emploie aujourd'hui que pour exprimer un endroit destiné à la nourriture des lapins.

« Il y a deux sortes de garennes : les garennes ouvertes, et les garennes fermées de murs ou de fossés remplis d'eau.

« Ces dernières ne sont pas interdites, ou du moins les défenses portées par les ordonnances ne les concernent pas, parce qu'elles sont fermées, les lapins ne peuvent point en sortir, et conséquemment causer les dommages qui excitent les plaintes des habitants de la campagne.

« Les lapins multiplient si prodigieusement, que la terre ne peut fournir à leur subsistance. Ils détruisent les herbes, les racines, les grains, les fruits, les légumes, même les arbrisseaux et les arbres. »

« Sur la question de savoir si les lapins en garenne sont meubles ou immeubles, Durand, dans son commentaire sur l'art. 114 de la coutume de Vitré, s'exprime en ces termes : « Les lapins en garennes anciennes sont par conséquent de la nature du fonds, » jusqu'au temps ordinaire de furter; et ce temps venu, ils sont meubles, à l'exception de ce qui doit y rester pour repeupler, » parce qu'ils font partie du revenu. Il n'en est pas de même de la chasse ordinaire, qui n'est qu'un plaisir, n'est jamais comprise dans le revenu. J'ai dit en garennes anciennes, parce que les nouvelles sont sujettes à la chasse ordinaire, ne sont qu'une usurpation de la part des seigneurs et tolérance des habitants, » et ne peuvent légitimement être mises en revenus, selon l'art. 121. »

« Par l'art. 3 des lois du 4 août 1789, le droit exclusif de la chasse et des garennes ouvertes est aboli... »

« Quels sont les effets de cette abolition ?

« Un premier point bien constant, c'est que les ci-devant seigneurs qui avaient, avant le 4 août 1789, des garennes ouvertes, »

durant l'hiver, et que l'autre essaim se trouve, au contraire, très-peuplé, le problème consiste à faire émigrer une partie de la population de la ruche la plus forte dans celle qui est la plus faible, pour donner à celle-ci plus de force et d'efficacité dans les travaux de ses récoltes. Or ce problème se résout par un moyen fort simple, lequel consiste à changer de place les ruches vers midi ou une heure d'un bon jour d'été : ce qui fera que les abeilles qui, sorties de la grosse ruche, seront allées en grand nombre aux champs dès le matin, revenant au rucher, se rendront positivement dans la petite ruche, dont l'entrée se trouvera placée au point d'où elles étaient parties le matin ; et, par réciprocité, les abeilles sorties de la petite ruche dès le matin, viendront recruter dans la grosse, mais en nombre bien inférieur, ce qui opérera un nivellement d'égale approximation entre le nombre de habitantes attachées aux deux communes.

Il résulte de là que, par une conséquence de la nature des choses, on doit considérer les ruches d'abeilles non pas comme dépendance et accessoire du domaine en général, s'il est composé de la réunion de plusieurs pièces de terre en une seule exploitation, mais bien comme accessoire du seul fonds où elles ont été placées, puisque c'est par l'habitude du retour au même point, qu'elles font civilement partie du sol.

C'est par respect pour cette invariable règle domestique des abeilles, que la loi du 6 octobre 1791 sur la police rurale veut, section 3, art. 3, qu'on ne puisse les troubler dans leurs courses, et que, même en cas de saisie légitime, une ruche ne puisse être déplacée que dans les mois de décembre, janvier et février.

A quoi l'article 5 de la même section ajoute que « le propriétaire d'un essaim a le droit de le réclamer et « de s'en saisir tant qu'il n'a pas cessé de le suivre ;

« qu'autrement l'essaim appartient au propriétaire du terrain sur lequel il s'est fixé. » Et cette disposition est parfaitement rationnelle, attendu que les abeilles ne sont corporellement reconnaissables par aucun signe extérieur.

126 2° (1).

127. Les poissons d'étangs. La nature des choses nous ramène ici au même raisonnement que nous avons fait à l'égard des pigeons et des lapins.

Les poissons croissent et multiplient dans les étangs où ils sont placés. Ce croît représente les fruits de l'immeuble entre les mains du propriétaire.

Tant que l'étang n'est point mis en pêche, les poissons conservent leur liberté naturelle. Dans cet état ils ne sont point immédiatement en la possession du maître ; il n'en a le domaine qu'à raison de l'immeuble qui les nourrit et où ils fructifient : on a donc dû les déclarer immeubles par destination.

Ainsi l'on ne doit point considérer comme immeubles les poissons qui sont dans un simple vivier ou réservoir, puisqu'ils se trouvent immédiatement et par eux-mêmes sous la puissance du maître (2).

128. Ainsi encore, les poissons d'un étang cessent d'être immeubles, dès que la bonde de l'étang a été levée pour le mettre en pêche, parce qu'alors ils se trouvent arrêtés et mis sous la main du maître comme ceux qui sont en réservoir. Ils ne représentent plus qu'un fruit coupé pour la récolte (3).

Observons, en ce qui concerne généralement les pigeons, les lapins, et les poissons, que ceux qui passent dans d'autres colombiers, garennes ou étangs, appartiennent au propriétaire de ces lieux, pourvu qu'ils n'y aient point été attirés par fraude et artifice (1864).

128 2° (4).

129. Les pressoirs, chaudières, alambics, cuves et fannes. Ces divers objets peuvent se trouver immo-

(1) Les de la discussion de l'article au conseil d'État, PÉREY demanda que les vers à soie qui se trouvent dans un fonds, et les usines destinées à ce genre d'exploitation, fussent déclarés immeubles, comme faisant partie du fonds. Cette proposition, sentencie par les uns, combattue par les autres, fut écartée sur l'observation de CAMBACÉRÈS, dont Locré retient ainsi l'opinion : « Le conseil CAMBACÉRÈS observe que l'objet de la discussion est de savoir si les vers à soie seront considérés comme la souche ou le bien immeuble, et que l'objet de cette conclusion est de prévenir et de régler les difficultés qui peuvent s'élever sur l'étendue de la transmission faite au nouveau propriétaire. Il est des choses qui, à raison de leur durée et de leur union avec un immeuble, ne deviennent un accessoire ; mais il est impossible de ranger dans cette classe les vers à soie : ils subsistent une année, et souvent il n'en reste aucun vestige l'année suivante. Ce n'est donc que par les circonstances qu'on peut juger s'ils sont aliénés avec l'immeuble : les circonstances sont la seule règle qu'on puisse donner aux tribunaux.

« La question écartée, sous ce rapport, n'offre plus d'intérêt que par rapport à la saisie : alors elle appartient au code de la procédure.

« Le conseil renvoie la question au code de la procédure civile. » (2) Op. conf. de CHAVOT, t. 1^{er}, n° 36.

(3) Op. conf. DEBASTYEN, n° 60; BOHMER, TOLLIER, n° 13; HENNAQUIN, p. 32; Conf. de Paris, art. 912—de Normandie, 504;—d'Orléans, 555.

(4) Après avoir remarqué que l'immobilité par affectation est une idée très-étendue qui ne peut ressortir que du sein d'un système de fabrication déjà fort avancé, ce qu'il n'existait pas à Rome, où la réunion de quelques artisans, l'ordre établi entre les esclaves appliqués à la fabrication, ne conduisait pas encore à cette ingénieuse fiction, pensée vivifiante des temps modernes, qui cependant, dans l'intérêt de la justice et des tiers, a dû recevoir, comme l'immobilité agricole, certaines limitations, HEN-

NAQUIN ajoute (p. 36) : « Ce n'est que dans un établissement industriel que l'immobilité peut s'opérer. Des outils, des métiers, possédés par un artisan, à son domicile, et comme moyen d'exercer sa profession, conservent entre ses mains leur caractère mobilier. Ce ne sont en effet que des choses affectées au service d'une personne, et non pas à l'exploitation d'un fonds.

« Le premier devoir du juge, dans ces sortes de questions, est donc de se fixer sur la nature de l'édifice où les instruments en litige se trouvent placés.

« Lorsque la destination industrielle de l'immeuble est certaine, l'immobilité embrasse, sans distinction de grandeur ni d'adhérence, tout ce qui réclame, comme agent nécessaire, le système particulier de fabrication. Cette règle, qui ressort nettement de l'article 524, met au terme aux hésitations de l'ancien droit, qui, même dans les établissements industriels, semblait mesurer l'étendue de l'immobilité sur les dimensions des instruments de travail, et sur la facilité plus ou moins grande de leur déplacement, et de leur déplacement. (a) » (HENNAQUIN, p. 37.)

« Il ne suffit pas, au surplus, que des moyens de fabrication soient déposés dans une usine pour qu'ils soient immobilisés. La destination ne peut s'appliquer qu'aux outils réclames par l'exploitation comme condition d'existence.

« S'il en était autrement, les fabriciers seraient une sorte d'usultiers où les débiteurs de mauvaise foi pourraient mettre leur mobilier industriel à l'abri des rigueurs de la saisie-exécution. La loi ne l'a pas voulu, puisqu'elle a consacré les inconvénients de l'immobilité qu'aux usines nécessaires à l'exploitation des forges, papeteries et autres usines (524) ; dans les manufactures comme dans les exploitations agricoles, il n'y a d'immobilité que ce qui se trouve indispensable au travail. » (HENNAQUIN, p. 39.) [Voir ci-après n° 135.]

(a) Pothier, Traité de la convention, n° 49 et 50.

hilisés sous deux aspects bien différents : ou pour avoir été affectés, par le propriétaire, au service et à l'exploitation du son fonds, ou pour avoir été physiquement unis et comme incorporés à l'édifice où ils se trouvent établis.

Dans le premier cas ils sont les accessoires, non du la maison où ils sont simplement déposés ou placés, mais du domaine à l'exploitation duquel ils ont été asservis.

Dans le second cas, au contraire, ils ne sont point les accessoires du domaine au service duquel ils sont employés, mais seulement de l'édifice auquel ils ont été incorporés.

Un pressoir isolé, c'est-à-dire dont la charpente n'est engagée dans la charpente ou dans les murs d'aucun édifice, est immeuble s'il a été construit pour le service et l'exploitation d'un domaine dont le produit, en tout ou en partie, consiste en vin ou en cidre : il est, par sa destination, constitué partie accessoire des fonds à cidre ou à vigne, comme les ustensiles aratoires sont accessoires des terres à la culture desquelles ils ont été destinés (1).

Le pressoir, en ce cas, sera donc censé compris dans la vente ou le legs du domaine, lors même qu'on ne s'en sera pas expliqué, puisqu'il est censé en faire partie.

130. Mais s'il était question d'un pressoir uniquement construit comme usine propre à rapporter du profit à son maître, sans être placé par le propriétaire pour le service et l'exploitation de son fonds, il resterait meuble, à moins que la charpente n'en fût engagée dans les murs ou la charpente d'un bâtiment, auquel cas il serait l'accessoire de ce bâtiment même (2).

131. Les chaudières et alambics sont également immeubles par destination s'ils ont été placés par le propriétaire du fonds pour le service et l'exploitation de ce fonds : d'où il faut conclure que les chaudières et alambics d'un simple distillateur ne sont point im-

meubles, parce qu'ils ne sont que les ustensiles de son commerce, et quo, les liqueurs ou autres objets soumis à sa manipulation n'étant point le produit de son fonds, les vases employés dans l'exercice de son art n'ont point de rapport avec l'exploitation d'un domaine (3).

Mais les chaudières ou alambics que le distillateur aurait scellés et physiquement attachés à sa maison, ou les établissant sur construction ou maçonnerie, à perpétuel d'habitation, seraient immeubles par destination, comme accessoire de la maison même.

Les cuves et tonnes destinées par le maître à recevoir les récoltes de son domaine, dont le produit est en vin ou en cidre, ou autre liqueur, sont immeubles comme instruments nécessaires à l'exploitation du fonds (4).

132. Dans les vignobles où l'usage est de vendre les fûts avec le vin qui y est renfermé, tous les tonneaux ainsi destinés à être vendus restent meubles, parce qu'ils ne sont que des objets de commerce.

Mais au contraire, dans les vignobles où l'usage est de vendre seulement les vins, et de conserver en cave les mêmes tonnes et tonneaux, pour recevoir annuellement des vins sortant de la cuve et du pressoir, et les conserver jusqu'à la vente faite à des acquéreurs fournissant leurs tonneaux, les vaisseaux de cette espèce, ayant une destination fixe et permanente, sont immeubles comme placés par le maître pour le service et l'exploitation de son domaine.

Il résulte de là que les tonnes et tonneaux dont il s'agit seraient également immobilisés lors même que le propriétaire de vigne, n'ayant point de maison à lui propre, les aurait déposés dans une cave louée à cet effet : parce que ces objets ne sont pas immeubles comme accessoire de la maison où ils se trouvent, mais bien comme accessoire des fonds qui produisent les récoltes qu'on y dépose.

133. Mais, dans tous les cas, les tonneaux qui ne sont destinés qu'à contenir la boisson du propriétaire

(1) Par le mot *pressoir* il faut entendre une construction renfermant un appareil destiné à la vinification, et en général à l'extraction des liquides par la pression. Tous les ustensiles dont le concours est nécessaire à l'opération sont immeubles par destination. (HENNEQUIN, p. 43.)

« Pour les pressoirs Fathier interprétant l'art. 50 de la coutume de Paris, et l'article 363 de celle d'Orléans, qui décident qu'un pressoir est réputé immeuble, comme faisant partie de l'édifice où il est construit, dit que cela n'est vrai que pour les grands pressoirs à arbre ou à roue et non quant aux petits pressoirs à auge, qui peuvent facilement être transportés d'un lieu à un autre sans être démontés; il dit aussi « qu'il ne peut être douteux que les cuves dont nous nous servons dans nos maisons de vignes, qui ne sont point enfoncées en terre ni scellées, et qui peuvent par conséquent facilement se déplacer, sont de purs meubles; qu'elles ne sont pas censées faire partie du lieu où elles se trouvent, mais sont au plus instruments fundi qu'on ne peut funder; » et il porte la même décision pour les tonnes qui ne sont pas enfoncées en terre. Ces décisions sont le résultat des principes de l'ancien droit, comme nous l'avons dit plus haut, mais elles sont repoussées par le code civil : les pressoirs, cuves et tonnes, quels qu'ils soient, la dimension, la forme ou leur plus ou moins d'adhérence au fonds, sont immeubles, non pas, il est vrai, comme partie intégrante du fonds, mais par destination, absolument par l'effet du même principe que les instruments aratoires, qui, suivant le droit romain et selon Fathier lui-même, n'étaient que des meubles, *instrumenta fundi, sed non pars fundi*. Le code ne distingue pas non plus entre les chaudières enfoncées en terre, les alambics scellés par un travail en maçonnerie, et les chaudières ou alambics mobiles : la destination du propriétaire suffit pour regrouper ces objets immeubles quoiqu'ils ne soient pas incorporés au

fonds. (DURANTON, t. 62.) Op. conf. de DELVINCOURT, in-8°, p. 196.

(2) Op. conf. de HENNEQUIN, p. 43.

(3) Les chaudières, les alambics, les cuves et tonnes, immeubles dans une tannerie, dans une distillerie, dans une tannerie, ne sont plus dans une simple maison d'habitation, ni même dans la boutique d'un liquoriste. (HENNEQUIN, p. 43.)

C'est ce qui résulte d'ailleurs des discussions du conseil d'État : « M. Regnaud (de Saint-Jean-d'Angély) demande que la rédaction de cet article fasse sentir que sa disposition ne s'étend pas aux chaudières et aux alambics employés par les distillateurs.

« M. Troilhard répond que la section n'a entendu appliquer l'article qu'aux chaudières et aux alambics qui servent à l'exploitation des fonds ruraux. » (LÉGÈRE, t. IV, p. 31, n° 17.)

(4) Op. conf. DURANTON, t. 62.

La cour de cassation de France, en cassation de la région contre Bellefleur, jugée, le 30 mai 1846 (DALL., période 1846, t. 1, page 186, 3, 525), que des vases vinsiers connus sous le nom de *foudres*, servant à l'exploitation d'un chai, sont compris dans les expressions *cuves et tonnes* du article 543, et sont réputés immeubles tant qu'ils servent à cet usage.

Le 15 mars 1817, la cour de Douai décidait que les redelles (petites tonnes dont se servent les brasseurs pour transporter la bière chez les particuliers) étaient immeubles par destination ; et la cour de cassation, en rejetant la pourvoi formé contre cet arrêt, déclare que la cour, en portant cette décision pour l'arrondissement de Lille, a fait une juste application de l'article 543 du code.

Pendant la cour de Bruxelles jugée, le 21 juin 1817, que la charrette et le cheval d'un brasseur n'étaient pas immeubles ; mais elle le décidait sous forme de pétition de principe.

et celle des personnes qu'il emploie dans sa maison ou à sa culture, restent meubles, parce qu'ils sont plutôt attachés au service de la personne ou du ménage qu'à l'exploitation des terres.

Il en est de même des caves et tonneaux du vigneron non propriétaire : elles restent meubles, quoiqu'elles tiennent à recevoir ses récoltes, parce qu'il ne les tient que pour son usage, et non pas pour les attacher au service d'un fonds qui ne lui appartient pas.

134. Mais que devrait-on décider dans le cas où le vigneron serait en partie propriétaire de vignes, et en partie cultivateur des fonds d'autrui ? Ses caves et tonneaux seraient-elles aussi en partie meubles, et en partie immeubles ?

En parlant du cultivateur propriétaire et fermier tout à la fois, nous avons dit que les animaux employés à sa culture ne doivent point être réputés immeubles lorsqu'il n'a pas suffisamment de fonds à lui propres pour leur, par ses seuls moyens, un train de labourage. Nous avons fondé cette décision sur ce que l'attelage du cultivateur est, par rapport à son usage, une chose indivisible qui ne peut être immobilisée sans l'être entièrement ; et qu'en conséquence on ne pourrait, en ce cas, le déclarer immeuble sans étendre l'accessoire au delà des limites du principal, ce qui répugne à l'essence des choses.

Nous croyons qu'il en est autrement des futailleries du vigneron qui cultive en même temps sa vigne et celle d'autrui. Il n'y a point, en effet, d'indivisibilité dans ces objets, et rien ne s'oppose à ce qu'une partie soit déclarée immeuble, dans les proportions requises

(1) « De quelque poids et valeur que soient ces objets, ils sont immeubles, s'ils ont été placés par le propriétaire du fonds... Il en est de ceux comme des instruments agricoles, que la facilité de les transporter n'empêche pas d'être immeubles par destination. » (DE RASTON, n° 63.)

(2) HENNEQUIN, p. 36, dit à l'occasion des usines en général : « Les constructions élevées sur un cours d'eau, pour mettre à profit cette force motrice inhérente au sol, sont nécessairement des usines. Mais des doutes peuvent s'élever sur le caractère des bâtiments où l'industrie ne s'exerce qu'au moyen d'une force portative, comme la vapeur. C'est en raison de cette distinction que la jurisprudence n'a pas, sans contradiction, considérée des mécaniques à filer, tantôt comme les dépendances d'un immeuble, tantôt comme des valeurs purement mobilières (a). Il ne faut pas, au surplus, penser que la présence d'un cours d'eau soit la condition nécessaire d'une construction industrielle : un bâtiment élevé dans l'intérêt d'une industrie spéciale, et qui ne pourrait pas recevoir autrement une autre destination, doit être rangé parmi les fabriques. Ainsi des caves s'immobilisent dans un édifice transformé en un atelier de teinture par des travaux particuliers, tandis que des objets de même nature, placés dans d'autres circonstances, restent chose mobilière (b). »

DE RASTON, n° 65, avait dit précédemment : « La forge d'un scieur ou de tout autre forgeron, les cuves et chaudières des brasseries, des distilleries, des tanneurs, anches en terre, sont incontestablement immeubles, si elles ont été établies par le propriétaire du fonds, mais elles sont meubles si elles ont été placées par un locataire. L'article 545 ne les répute immeubles par destination qu'autant qu'elles l'ont été par le propriétaire du fonds, pour le service et l'exploitation de ce fonds, quoique, à vrai dire, ce soit plutôt pour l'exercice de la profession de la personne, que pour le service du bâtiment. »

Cependant le même auteur ajoute immédiatement : « Quant aux pressoirs d'une imprimerie, aux métiers des tisserands, comme ils peuvent facilement être enlevés, ils ne sont immeubles sous aucun rapport (c), même quand ils ont été placés par le propriétaire du

(a) Boullanger contre les syndics Rept, 31 janvier 1815, Bruxelles ; — B. A., n° 248 ; — S. 13, 2, 220 ; — Syndics de la fabrique de Saint-Romain, 8 décembre, 1828, Lyon ; — S. 27, 3, 35.

(b) Les condamnés Reymond contre les maîtres Forjat, 26 février 1808,

pour le service et l'exploitation de ses propres terres.

Mais le surplus doit conserver sa qualité de meuble, comme attaché au service de la personne ou du ménage, et non au fonds. C'est ainsi que, dans le cas où un laboureur nourrit des bestiaux au delà de ce qui est nécessaire pour l'exploitation de ses terres, les chevaux de selle ou autres animaux qu'il tient pour son service personnel restent meubles, quoique les bêtes de trait qu'il emploie à sa culture soient immobilisées, suivant que nous l'avons expliqué plus haut.

135. Les ustensiles nécessaires à l'exploitation des forges, papeteries, et autres usines. Par ustensiles, *instrumenta utensilia*, on doit entendre, ainsi que nous l'avons déjà observé, tous instruments meubles employés à main d'homme de la part du propriétaire, et dont l'usage est nécessaire pour le roulement de l'usine. Tels sont, dans les meuliers, les bluteaux, la charrette ; dans les forges, les pinces et tenailles au moyen desquelles on marte les fers et foutes dans la fournaise et sous le marteau (1).

Nous disons tous instruments meubles employés à main d'homme : car les agents ou agens incorporés à l'usine, comme les roues, les vannes, les soufflets, les marteaux et enclumes de feu du forge, les grosses tenailles des tireries, ne sont pas seulement immeubles comme de simples ustensiles, mais bien comme parties intégrantes de l'usine (2).

Quoique les approvisionnements en chiffons pour les papeteries, en mines et charbons pour les forges, soient choses nécessaires au roulement de ces usines, néanmoins ils ne sont qu'objets de commerce, et non

fonds. Ils sont destinés à l'exercice de la profession et non au service de la maison.

On voit combien peu les idées sont notées sur les principes de cette matière.

Les usines ont pour condition première d'exister sur un immeuble où s'exerce le travail ; que la force motrice réside dans l'homme, les chevaux, l'eau, la vapeur ou le vent, peu importe, la différence de l'agent ne fait pas obstacle à l'existence d'une usine ; mais ce qui constitue son mode, en sent d'abord les ustensiles qui servent à lui donner son usage ; sans eux il y a un bâtiment, il n'y a pas encore d'usine. Ces objets-là sont d'abord immeubles ; ils ont en général de l'adhérence avec les murs ou le sol, parce qu'ils ont besoin de solidité ; ils sont non-seulement nécessaires à l'exploitation, mais encore à la création même de l'usine, et forment son fonds ou de l'usine, puisque les objets immeubles, transportables, tels que les outils par exemple, sont immeubles comme servant eux-mêmes à l'exploitation de l'usine.

La loi a exigé pour condition de l'immobilisation, 1° que l'on fût propriétaire du fonds ou de l'usine, 2° que l'immobilisation se réduisît aux choses nécessaires à l'activité de l'usine ; 3° comme la loi bien fait observer HENNEQUIN, la dimension des instruments, la facilité plus ou moins grande de leur déplacement et de leur déplacement, ne sont le d'aucune considération.

Venons maintenant à l'application :

Le 11 janvier 1815, le comte de Beaufort (en cause de dame Boullanger contre Ney) décide que trois mécaniques à filer le coton ne peuvent être considérées comme immeubles, attendu qu'indépendamment qu'il n'est pas établi que Ney était propriétaire du fonds, il est constant que les mécaniques peuvent être déplacées sans détérioration, et que ce ne sont pas là des objets servant à l'exploitation dans le sens des articles 545 et 547.

Ces trois motifs sont-ils fondés en droit et en raison ? Sans la qualité de propriétaire, en général pas d'affectation immobilière ; cela suffirait pour justifier la décision. La seconde raison, prise dans la détérioration, laisse supposer que la contestation a été agitée sur le terrain du dernier paragraphe de l'art. 545, ce qui était dé-

terminé ; — B. A., 2, 400, et la note de Bailly ainsi, sur cet arrêt.

(1) Voy. Foullet, de la Communauté, n° 31, qui dit que la question a été ainsi jugée relativement aux pressoirs du célèbre Robert d'Annon.

par ustensiles de l'usine : en conséquence on ne doit

pas les considérer comme immobilisés.

place la question. Il est vrai que, d'après l'article 545, on ne pouvait prétendre qu'il s'agissait ici d'un objet mobilier immobilisé ; mais ce n'était pas le point à décider : ces métiers constituaient-ils ou non une filature ? Voilà ce qu'il importait de savoir. Ce n'est pas un principe d'incorporation qui domine l'article 545.

Mais le 8 décembre 1856 (en cause des syndics Dumas), la cour de Lyon jugeait que des métiers à filer le coton, mis par une roue hydraulique, sont immeubles par destination.

Jugement du tribunal ainsi conçu : « Considérant qu'aux termes de l'art. 545, code civ., sont déclarés immeubles par destination les ustensiles nécessaires à l'exploitation des forges, papeteries et autres usines, quand ils ont été placés par le propriétaire pour le service et l'exploitation du fonds ; et que, d'après l'article suivant, le propriétaire est censé avoir attaché à son fonds des objets mobiliers à perpétuelle demeure, quand ils y ont été scellés, ou quand ils ne peuvent être détachés sans être fracturés ou déformés, ou sans briser ou détériorer la partie du fonds à laquelle ils sont attachés ; — Que, dans l'espèce, les cardes, métiers à filer, et ventilateur, dont les syndics de la filature Dumas demandent la distraction, doivent être réputés immeubles par destination d'après l'article précité, puisque ces différents objets ne font qu'un avec les roues et cardes, et ont été placés à perpétuelle demeure, tellement qu'on ne pourrait les séparer les uns des autres, etc. » — Appel.

ANAL. — La cour, attendu qu'il résulte du procès-verbal lirend en exécution de l'arrêt de la cour, du 15 juillet dernier, que tous les objets revendiqués par les syndics de ladite filature sont mis en œuvre au moyen de la roue et du ventilateur adoptés aux bâtiments adjugés au sieur Merle jeune, et mis par le cours d'eau existant en cet endroit ; et que, par conséquent, lesdits objets font partie intégrante et nécessaire de l'usine établie dans lesdits bâtiments pour filer le coton ; — Adoptant les motifs des premiers juges, etc. » (SIREY, 1857, 2, 405).

Le tribunal applique ici deux principes différents : 1^{er} la destination, par application de notre paragraphe de l'article 545, et l'incorporation. On remarquera que la première considération a surtout amené la conviction de la cour. L'incorporation est une question de fait ; mais il est difficile de considérer un métier à filer comme placé à perpétuelle demeure : sur ce point nous aurons à invoquer ce qui sera dit ci-après, à l'occasion de l'art. 545. Reste donc la question de destination. La cour et le tribunal s'attachent à cette circonstance que les métiers sont mis par une roue avec laquelle ils ne font qu'un ; c'est-à-dire, sans doute, avec laquelle ils correspondent, communiquent pour en recevoir le mouvement d'impulsion, la force motrice. Ces considérations ne vont pas droit à la difficulté. Toute la question revient à celle-ci : Qu'a entendu l'article 545 par *forges ou usines* ? A-t-il voulu protéger tout ce qui sert à l'exercice d'une profession industrielle quelconque ? Ou ne le prétend point. DURANTON, n° 65, nous dit notamment : « Quant aux presses d'une imprimerie, aux métiers des tisserands, comme ils peuvent facilement être enlevés, ils ne sont immeubles sous aucun rapport, même quand ils ont été placés par le propriétaire du fonds ; ils sont destinés à l'exercice de la profession, et non au service de la maison. » La facilité d'enlèvement est une mauvaise raison, car nous avons vu ci-dessus que la mobilité de l'objet n'est pas une influence sur l'immobilisation. Dire que ces objets sont destinés à l'exercice de la profession et non au service de la maison, ce n'est pas plus donner une explication satisfaisante, nous avons vu (n° 1) le même auteur prétendre que la forge *mise en terre* sert plutôt à l'exercice de la profession de la personne, que pour le service du bâtiment. Mais concevons un établissement industriel, tel qu'une forge, une papeterie, dont on pourrait dire que les gros machines, les roues de meulinerie, servent placés pour le service du bâtiment ? CHAMPIGNONNIER et RUGAUD disent, il est vrai : « Il faut que le bâtiment lui-même soit destiné à contenir une exploitation ; il est nécessaire, pour se servir des expressions de la loi, qu'il soit une usine, telle qu'une forge, une papeterie, un

moulin, qui reçoivent une forme particulière adaptée aux besoins de l'exploitation ; dans ce cas l'usine est le bâtiment. » Le bâtiment seul n'est certes pas l'usine, car on ne pourrait encore lui donner un nom : la forme spéciale est dans la nature des choses, mais n'est pas essentielle. Là n'est donc point le secret de la difficulté. L'article 545 a donné pour exemple une forge, une papeterie, c'est-à-dire des bâtiments munis de tous les appareils nécessaires pour constituer de semblables usines ; il les a considérés comme immeubles dans tous leurs éléments réellement constitutifs, et cela d'office, puisqu'il a immobilisé même les ustensiles servant à leur exploitation ; et ces appareils divers, constitutifs de l'usine, étaient immobilisés parce que le propriétaire les avait placés dans son fonds, dans son bâtiment, pour y subir une longue et durable destination. « Les usineries, et après, dit POTHOUIN, l'usufruit, n° 135, sont par le droit d'accession parties de l'usine, comme les tuiles sont par adhérence physique parties d'un couvert ; en un mot, ces divers objets doivent être considérés comme ayant, par la destination du père de famille, cessé d'être avant de toute indépendance, pour n'être plus qu'autant de parties intégrantes d'un être composé qui est l'usine. » HENNELLEUX dit encore (p. 42) : « On conçoit qu'en présence du scellement à plâtre, à chaux ou à ciment, la question d'immobilisation par affectation agricole ou industrielle reste sans importance. Un instrument de travail, un appareil de fabrication, des qu'ils sont adhérents à une propriété bâtie, reçoivent le caractère immobilier, non de la nature du leur emploi, mais de leur mode d'adhérence (8). » Ainsi la loi a eu surtout, même méconnaître, en vue les établissements importants, dignes à ce titre d'une protection plus grande ; de là la différence du métier du tisserand qui travaille chez lui, aux métiers réunis dans une filature ; de la forge du cloutier, aux hauts fourneaux, à la grosse forge, au laminoir. L'expression de la loi pouvait être plus précise, mais son esprit n'est pas douteux.

Dans le projet, l'attention du conseil d'État, s'était manifestée par ces mots qui terminent le paragraphe cité : *autres usines, usines*, les mots *grandes usines* supprimés sur l'observation du tribunal : « Autrement, disait-il, il pourrait s'élever de fréquentes contestations sur la question de savoir si telle usine est grande ou petite dans le sens de la loi. » (LOMBÉ, t. IV, p. 26, édit. belge). Il ressort de cette observation même que la loi ne se rapporte qu'à ces établissements désignés sous le nom d'*usines*. « Si dans une partie de sa maison, dit CHAMPIGNONNIER et RUGAUD (p. 39), un particulier plaçait un ou plusieurs métiers, soit à filer, soit à tisser, la maison ne deviendrait pas pour cela une usine, elle conserverait son caractère de lieu d'habitation ; les métiers n'en feraient point partie, même fictivement et conserveraient leur nature de meubles. Cette observation est importante en ce qu'un grand nombre de productions ne s'exercent qu'à l'aide de machines et d'instruments qui, la plupart, sont placés dans les bâtiments ; ces bâtiments servent principalement à les mettre à couvert, ainsi que l'homme qui les emploie, mais ils ne sont point des usines qui ne fassent qu'un tout avec les ustensiles, en leur transmettant le caractère immobilier. »

La cour de Caen, par son arrêt du 16 décembre 1851 (en cause de Richard contre Lenoir Dufresne), a bien jugé, croyons-nous ; mais les motifs de sa décision sont-ils irréprochables ? Elle a décidé que, dans une manufacture, la loi ne répute immeubles par destination que les meubles et ustensiles qui sont nécessaires à l'exploitation de cette manufacture ; qu'ainsi on ne peut réputer immeubles par destination des métiers à tisser placés par le propriétaire dans une filature, et cela par les motifs suivants :

« Considérant que, d'après les dispositions de l'article 545 du code civil, la loi déclare immeubles par destination les ustensiles nécessaires à l'exploitation des forges, papeteries et autres usines ; mais que cette disposition ne peut être étendue à des meubles qui ne sont pas indispensables pour l'usage de l'usine, puisque, suivant le principe posé par cet article, il faut que les ustensiles soient placés par le propriétaire pour le service et l'exploitation du fonds ;

« Considérant, dans l'espèce de la cause, qu'il s'agit d'une

(1) Voy. ci-dessus nos passages n° 64, répété précédemment, page 43, note (2).

(2) Syndics Dumas, 8 décembre 1856, Lyon — 2, 37, 3, 206.

135 2° (1). 135 3° (2).

« filature; que, dès lors, les machines propres à carder, à filer, et autres de cette nature, doivent être réputées immeubles; mais qu'il n'en peut être ainsi des métiers à tisser qui sont ébranlés au service et exploitation de la filature, et, à plus forte raison, des moules moulineux et autres objets de ce genre. » Sur le pourvoi, le cour de cassation a pensé « qu'en jugeant que les métiers à tisser n'étaient pas dans la classe des ustensiles nécessaires à l'exploitation de la filature dont il s'agissait, et que dès lors ils ne pouvaient être déclarés immeubles par destination, le cour de Cass. n'a aucunement violé l'article 544 du code civil (a). »

Puisqu'il s'agissait d'une filature, les métiers à tisser n'étaient là que comme accessoires; quant aux métiers à filer et à carder, ils constituaient par eux-mêmes la filature, et c'est sur ce motif que le cour devait surtout s'appuyer. « Les agens incorporés à l'usine, dit PROUDHON, ne sont pas seulement immeubles comme de simples ustensiles, mais bien comme parties intégrantes de l'usine. » Voilà ce qu'avait lui-même n'avait bien compris.

En revenant à l'arrêt de la cour de Cass., le nous reuse une dernière observation à présenter. Pour approuver au fond cette décision, nous avons supposé que les métiers à tisser ne formaient qu'un nécessaire de l'établissement principal, la filature; car s'ils étaient assez considérables, ils employaient tous les produits de la filature, ils auraient alors constitué une véritable filature ou manufacture de laines; à moins que grandes fabriques de draps ne se bornent pas à filer la laine, elles ont une filature du linge qui se réunissent, qui ne forment qu'un tout avec la première; et dans des cas semblables il n'est pas douteux qu'il y a là qu'une usine dans le sens de la loi, bien qu'il y ait plusieurs fabrications.

Faut-il approuver la décision de la cour de Grenoble du 26 février 1868 (en cause des créanciers de Reynaud contre les mineurs Pichat)? Cette cour, pour juger que des cuves, chaudières et autres ustensiles de l'atelier d'un teinturier, sont immeubles par destination et forment un tout indivisible avec l'immeuble à l'exploitation duquel ils sont destinés, adopta les motifs du tribunal, ainsi conçus : « Considérant... que cet atelier de teinture se trouvait établi dans une maison que Reynaud avait acquise, et dans il avait changé l'ancien destinée pour en faire désormais son atelier de teinture, en y faisant des constructions de fourneaux, aqueducs et autres dispositions et réparations nécessaires pour un établissement de ce genre; qu'il y avait attaché et fixé les cuves et chaudières pour sa destination; que se trouvant propriétaire du local et de tous ces objets, et teinturier de profession, ces circonstances ne permettent pas de douter que les objets mobiliers dont il s'agit n'aient été placés à perpétuelle demeure; — Considérant, dans le droit, que la loi répute immeubles tous les effets, quoique mobiliers de leur nature, que le propriétaire a placés dans son fonds pour le service et l'exploitation de ce fonds, en qu'il y a attachés à perpétuelle demeure, comme accessoires inhérents au fonds (art. 544); d'où il suit que l'hypothèque stipulée au profit de Jean Pichat, doit avoir son effet tant sur le maison et l'atelier de Reynaud que sur les cuves, chaudières et ustensiles dépendants de cet atelier. » (DALLOR, t. IV, p. 66.

Remarquons d'abord qu'il ne pouvait être ici question de l'article 545, laquelle rapporte évidemment le dernier § de l'art. 544; cet article, en effet, se trait à son ordre de faits tout différent. La circonstance que le teinturier avait changé la destination de la maison, et y avait fixé les cuves à perpétuelle demeure, nous paraît également indifférente; en effet, la première disposition de l'art. 544 est ici sans application; on ne peut dire que les cuves étaient placées pour le service et l'exploitation de la maison. L'article 544 a en vue principalement les travaux de l'agriculture; il ne s'occupe de l'exploitation industrielle que par exception, et cela quand il parle des mines; mais la question se réduisant donc à ceci : La teinturerie devait-elle être assimilée à une usine dans le sens de la loi? Or, d'après la discussion de la loi au conseil d'État (b), la négative ne paraît pas susceptible d'un doute sérieux, et cependant cette considération avait été soumise à la cour de

135 4° (3).

Grenoble. Concluons par cette observation capitale, que l'immobilisation industrielle ne se produit que comme exception dans l'article 544, et qu'elle ne s'applique qu'à des usines et établissements auxquels le législateur reconnaît un caractère.

(1) Les presses d'une imprimerie, dit PROUDHON, n° 65, ne sont immeubles sous aucun rapport, même quand elles ont été placées par le propriétaire du fonds; elles sont destinées à l'exercice de la profession, non au service de la maison. Pothier, *Commutaire*, n° 51. Op. conf. HENNEQUY, p. 38, qui ajoute cependant : « Toutefois nous croyons devoir, sur ce sujet, présenter une observation. Si l'on ne devait donner le nom de manufacture qu'au bâtiment destiné à mettre en action les forces motrices possédées par le fonds sur lequel on l'aurait élevé, il n'existerait d'usines que celles construites sur un cours d'eau, par exemple, on comprendrait le privilège de certaines industries; mais puisqu'il faut placer parmi les constructions industrielles toutes celles qui sont spécialement destinées à un genre quelconque de fabrication, pourquoi ce principe ne s'appliquerait-il pas à l'imprimerie? Pourquoi la fabrication des livres serait-elle traitée avec plus de rigueur que celle des usines? L'immobilisation des tous les ustensiles nécessaires à l'imprimerie renfermés dans un local spécialement destiné à ce genre de travail, ne serait qu'une juste application de l'art. 544. » Cette opinion de HENNEQUY nous paraît erronée. D'après nos observations consignées dans la note ci-dessus, nous n'admettons pas que la destination spéciale d'un local suffise pour l'immobilisation; il est évident pour nous qu'un temps où le code était discuté et adopté, une imprimerie n'était pas assimilée à une usine. Or, sous le régime, l'immobilisation industrielle est exceptionnelle dans la loi.

(2) « Les ustensiles, étant immeubles que parce qu'ils sont fixement partie du bâtiment, demeurent meubles si ce bâtiment lui-même a ce caractère. Ainsi, si l'usine est une chose mobilière, soit aux termes de l'art. 545, code civ., soit parce qu'elle a été construite par un autre que le propriétaire du sol, les ustensiles le sont également. » (CHAMPGONNIERE et RIGAUD, n° 319.)

(3) « Ce que nous avons dit (supra, n° 32, à la note) des bâtiments s'applique, par le même motif, aux divers objets mobiliers immeubles par leur adhérence avec le bâtiment; et dès qu'ils sont destinés à en être séparés, ils cessent d'être partie d'un faire partie et deviennent meubles. »

« Il faut en dire autant des objets qui ne sont attachés au fonds ou au bâtiment que par une fiction; cette fiction cesse aussitôt que sa cause, qui est la volonté du propriétaire, vient à cesser. »

« Par un premier contrat du 26 mars 1818, les époux Lavergne ont acquis des époux Guérin un domaine, sous la condition que les immeubles par destination qui pouvaient s'y trouver étaient exceptés de la vente, et que les vendeurs les racheteraient dans le délai d'un mois; le 11 avril suivant, la vente par les époux Guérin, aux époux Lavergne des objets qu'ils s'étaient précédemment réservés. Jugement qui décide qu'il n'est dû sur cette dernière vente qu'un droit mobilier; le 23 avril suivant, arrêt qui rejette par deux motifs identiques à ceux de l'arrêt du même jour, rapporté ci-après :

« Attendu que rien dans la cause ne constate et qu'il n'est pas justifié par la règle que le moulin dont il s'agit ne procède fût, à l'époque de l'adjudication qui en a été faite au défendeur, dans la classe de ceux qui l'art. 519, code civ., a réputés immeubles par leur nature; qu'en outre, le jugement attaqué ne fait mention que de l'adjudication de la carcasse et des tournaux, vireaux et traveaux et autres agens d'un moulin, tous objets purement mobiliers de leur nature; »

« Attendu que si, par la circonstance que la vente desdites carcasses, tournaux et agens a eu lieu en faveur du défendeur, déjà propriétaire du fonds, ces objets ont pu être immobilisés dans la main de cet acquéreur par leur réunion au fonds, cette circonstance dépendante de l'exécution de l'acte de vente, mais étrangère à sa substance, n'a pu changer le caractère de cette vente par rapport à la perception des droits d'enregistrement dont ce

(a) Richard contre Lenoir-Dufrenoy, 22 mars 1833. Rejet, Cass. — 8, 21, 1, 327; — F. 2, 122, 461.

(b) Voir ci-dessus, n° 131, à la note.

acte était possible, sauf le cas de fraude, qui n'est aucunement justifié dans l'espèce, et qui, en droit, ne se présume pas, etc. » (Conf. 404.)

« Cependant la cour de cassation semble avoir jugé le contraire dans l'espèce suivante :

« Par acte du 15 août 1841, Leblais vendit à Roussier les tournaux, virents, moellons, travaillants, etc., d'un moulin; par un second acte du 17 du même mois, le vendeur céda au même acquéreur, les fonds et bâtiments dudit moulin; le premier acte n'avait été soumis qu'en droit de vente mobilière, mais un arrêt du 25 février 1845 a reconnu qu'il était devenu possible du droit immobilier :

« Attendu que les objets compris dans la vente du 15 août 1841 étaient des immeubles par nature, puisqu'ils formaient une partie intégrante et constitutive du moulin auquel il n'a pas été contesté que fût applicable la disposition de l'article du code civil qui déclare de tels moullins immeubles par nature; — Attendu que la vente séparée d'objets de ce genre ne pourrait avoir l'effet de les mobiliser, qu'autant qu'elle aurait pour but et pour condition expresse de les détacher immédiatement du moulin dont ils font partie, ce qui ne se rencontre pas dans l'espèce; — D'où il suit que, par elle-même, et par rapport à l'application du droit d'engagement, une telle vente doit être réputée immobilière. » (Conf. 614.)

« Cet arrêt et celui du 25 avril 1848 sont contradictoires en ce que l'un considère les agrès d'un moulin comme immeubles par nature, et l'autre comme mobiliers par nature; ils le sont également dans la décision elle-même, car les espèces nous paraissent semblables; à la vérité, dans la première, le moulin devait être détaché du sol, et dans la seconde cette condition n'était pas exprimée, mais elle était implicite, et les agrès étaient séparés du bâtiment par cela seul que la propriété se trouvait divisée.

« Première espèce. Le 3 août 1849, acte notarié par lequel le sieur Frédéric Japy a vendu, à trois de ses frères les cinq autres qui lui appartiennent par indivis avec eux et le sieur Charles Japy, leur autre frère, de la manufacture d'horlogerie située à Beaumont, et des bâtiments, terres et prés qui en dépendent, moyennant 19,000 fr.

« Par un second acte notarié du même jour, autre vente, entre les mêmes parties, de cinquante appartements au vendeur, indivis avec les acheteurs et M. Charles Japy, leur frère, 1° de tous les outils, instruments, machines, qui servent à l'exploitation de la dite manufacture; 2° des marchandises fabriquées, meubles meublants, lits, linge, ustensiles aratoires et de ménage, et autres choses mobilières qui se trouvent dans les bâtiments et dépendances. Cet acte porte que la vente est détaillée et estimée, article par article, dans l'état, montant à la somme totale de 54,938 fr. 70 c., annexé à la minute du contrat de vente assésé par les père et mère des contractants, devant le notaire rédacteur, le 2 janvier 1850.

« La régie a prétendu qu'un droit de vente immobilière était exigible à raison des immeubles par destination compris dans la vente. Mais le 19 novembre 1853, arrêt ainsi conçu :

« Vu les art. 543 et 544 du code civil ;

« Attendu que du rapprochement de ces articles il résulte que les objets mobiliers par leur nature, qui n'ont acquis le caractère d'immeubles par destination, que par leur adhésion à un immeuble proprement dit, perdent nécessairement ce caractère et reprennent leur qualité naturelle de meubles, lorsque, par la volonté du propriétaire, nant du droit que lui donne la loi de disposer à son gré de sa chose, les objets sont détachés de l'immeuble par nature auquel ils avaient été unis ;

« Attendu qu'une telle doctrine s'oppose, en effet, par la vente séparée que la propriété fait de l'immeuble par nature et des immeubles par destination, soit au même acquéreur, soit à des acquéreurs différents, sans que la circonstance de l'identité des acquéreurs, ni celle de la simultanéité des deux ventes séparées, puissent être considérées par elles-mêmes comme un obstacle à la mobilisation qui, relativement aux immeubles par destination, est l'effet de cette opération ;

« Que la conséquence ultérieure de ces principes est que la vente de ces immeubles par destination ainsi mobilisés, ne peut donner ouverture qu'en droit proportionnel, dont la mutation des objets mobiliers est possible d'après les lois de la matière, sauf le

cas où il serait également prouvé qu'une telle opération n'a été que simple dans l'objet d'échapper à l'application du droit réglé pour la vente des immeubles... La cour rejette le pourvoi, etc. » (Conf. 614.) (CHAMPBONNIÈRE et RIGAUD, n° 349, 350.)

Ces derniers mots de l'arrêt doivent servir à donner la solution de semblables questions : les actes sont sincères ou simulés. Dans le cas de vente au même acheteur, et dans un temps rapproché, la simulation se conçoit comme possible et même comme probable, à moins de circonstances de nature à prouver qu'au moment de la première vente l'acquéreur n'avait pas le projet de continuer l'exploitation de l'usine : la simulation admet, il n'y a plus dans la réalité qu'une acte de vente et d'achat, et l'immobilisation subsiste.

Si au contraire la volonté est sincère ; en d'autres termes, si en fait on n'admet pas de simulation entre les parties, à défaut de présomptions graves, précises et concordantes, alors les deux actes étant pris comme sérieux, il faut admettre comme conséquence nécessaire que les objets mobiliers ont été vendus à leur nature mobilière primitive, et nous dirons alors avec CHAMPBONNIÈRE et RIGAUD, n° 349 : « Toutes les fois qu'il s'agit de biens immeubles susceptibles d'être mobiliés par la volonté du homme, cette volonté produira son effet aussitôt et par cela seul qu'elle sera exprimée. La mobilisation s'opérera, quels que soient les événements ultérieurs : seulement ces événements pourront immobiliser les biens redevenus meubles, de nouveau, mais sans effet rétroactif. » En résumé, il y a là, d'après notre manière de voir, non pas une question de droit, mais une question de fait à résoudre. HENRIQUEN semble partager cette manière de voir, lorsqu'il dit, p. 55 : « L'immobilisation eussent été la destination qui l'a produite les meubles représentent leur caractère tant qu'ils ne se trouvent plus dans les circonstances qui les en avaient accidentellement dépossédés. Aussi, dès l'instant que le propriétaire a vendu, pour être détachés du fonds, des objets immobiliers, la destination disparaît, et le caractère mobilier se retrouve. La circonstance que l'acquéreur des successions l'est ainsi de l'immeuble ne fait point obstacle à la mobilisation, si l'opération a été faite sans fraude, soit envers la régie, soit envers des tiers ; mais ainsi ne faut-il pas perdre de vue que l'immobilisation ne peut ni s'établir ni s'effacer par de simples déclarations, qu'il faut placement au déplacement, et qu'une telle matière l'intention seule est insuffisante à créer comme à détruire. C'est par application de cette doctrine que les biens attachés à la ferme représentent leur nature mobilière, lorsque la culture a été rendue impossible par la vente de tous les autres éléments d'exploitation.

« Il faut, à ce sujet, lire les motifs d'un arrêt de la cour de Bourges.

« Considérant, porte cet arrêt, que la défense de saisir les objets que la loi déclare immeubles par destination comme nécessaires dans tous les cas où ils ne peuvent être appliqués à la culture, et que la vente de tous les objets aratoires, des pailles et fourrages, ne permettant plus ni de nourrir les bestiaux ni de les faire travailler, ils restent dans la classe des objets mobiliers qui peuvent être saisis-exécutés pour le paiement des dettes... » (2)

Une seconde hypothèse se présente : nous venons de parler du cas où, par deux ventes séparées, les objets mobiliés par destination et l'immeuble ont été vendus au même propriétaire ; mais qu'arrivera-t-il s'il n'y a qu'une vente dans laquelle on a indiqué comme mobiliers des objets immeubles par destination, quand la propriété reposait sur la tête du vendeur ?

« Deuxième espèce. Le sieur Duc avait vendu aux époux Bonnelle une maison, une filature qu'elle contenait, et tous les ustensiles qui en dépendaient. Ces derniers objets, à l'exception de ceux qui étaient fixés dans la construction, avaient été désignés séparément comme mobiliers. Le 30 juin 1828, arrêt de la chambre des requêtes qui décide que le droit de vente d'immeubles était dû sur le prix intégral :

« Attendu que la destination qui donne à des objets mobiliers

(2) Opposé contre Biant, 2 février 1830, Bourges — S. 30, 2, 180 — Lenoir Alexis contre Pollepe, 3 août 1831, Cass., 8, 31, 1, 399 — P. 2, 1831, 444.

le caractère d'immeubles ne peut s'établir ni esser par de simples déclarations, soit orales, soit écrites, des propriétaires; qu'elle résulte de faits et circonstances déterminés par la loi elle-même au titre 1^{er}, livre II, du code civil;

« Attendu que, dans l'espèce, le jugement attaqué constatant qu'au moment de la vente (30 décembre 1837) de la maison où il existait une filature de laine cardée, tous les objets indiqués comme mobiliers ou ladite vente, et en la contrainte du 10 août 1839 comme immeubles par destination, étaient employés à l'exploitation de ladite usine et nécessaires à son activité; qu'ils étaient encore tels à la date du dit jugement, 30 juin 1839; qu'aucun fait ni même aucune condition de mobilisation immédiate n'avaient changé la destination des machines et ustensiles placés par l'auteur du vendeur pour le service et l'exploitation de la filature, mais par ses machines à vapeur, et à laquelle ils étaient indispensables; que, d'après cet état des faits, ne jouant que le caractère d'immeubles par destination, déterminé par l'art. 524 du code civil, ne pouvait être méconnu et n'avait pas été altéré par une simple déclaration des parties contractantes dans l'acte du 30 décembre 1837, le tribunal civil de Reims avait fait une juste application du dit art. 524, et par suite de l'art. 69, § 7, de la loi du 22 frimaire an vi, sans violer les art. 525 et 528 du code civil, qui statuent sur des cas étrangers à l'espèce. — Rejeté. » (Coul. 2514.)

« *Troisième espèce.* Le sieur Parient, propriétaire d'une filature de coton, fit faillite, et céda ses biens à ses créanciers, qui mirent la manufacture en vente après avoir fait estimer séparément, article par article, les bâtiments et leurs accessoires, en qualifiant ceux-ci d'objets mobiliers. La filature fut adjugée en un seul lot au sieur Mandel, avec ventilation du prix; cependant le droit de cinq et demi pour cent fut perçu sur la totalité. Un jugement en ordonna la réduction au droit de deux pour cent. La régie se pourvut en cassation. Son pourvoi, admis par la chambre des requêtes conformément à sa jurisprudence, a été rejeté par la chambre civile, le 23 avril 1833, en ces termes :

« Attendu que la mutation des effets mobiliers n'est, aux termes de l'art. 69, § 5, n° 1, de la loi du 22 frimaire an vi, passible que du droit proportionnel de 5 pour 100; — Que la régie n'est pas autorisée par cette loi à rechercher si, avant cette mutation, au 1^{er} époque à laquelle la vente a été faite, lesdits effets, mobiliers de leur nature, avaient été réputés immeubles par destination; s'ils avaient été, sous ce rapport, utiles ou même indispensables à l'exploitation d'une usine, d'une manufacture ou de tout autre établissement semblable; si leur séparation pourrait causer quelques détériorations aux bâtiments; enfin, si cette séparation rendrait la vente desdits établissements plus difficile ou plus onéreuse pour celui qui aurait consenti à les acquiescer à cette condition; qu'en ce mot, la régie ne peut, dans ce cas, de même que dans tous les autres (celui de fraude reconnu par les juges, excepté), exiger le payement du droit proportionnel, que d'après la disposition de l'acte soumis à la formalité;

« Attendu que le législateur ne devait même pas autoriser cette recherche de la part de la régie, puisque les effets mobiliers de leur nature n'ont fictivement le caractère d'immeubles par destination que par la volonté du propriétaire, auquel (sauf toutefois les droits acquis à des tiers) la loi ne défend pas plus de faire cesser l'union de l'objet mobilier à l'immeuble, qu'elle ne lui avait imposé l'obligation de l'y réunir; — Attendu que la volonté du propriétaire, de restituer ses effets réputés immeubles par destination, leur nature de meubles, peut paraître suffisamment établie, dans le cas même où il en fait la vente, par le même acte qui contient la vente de l'immeuble, lorsque ainsi que le prescrit la loi du 22 frimaire an vi (qui ne fait aucune distinction entre les effets mobiliers qui ont conservé la nature de meubles, et ceux qui avaient été immeubles par destination), il y est, relativement à ceux des meubles que le propriétaire juge convenable à ses intérêts de séparer de l'immeuble, stipulé un prix distinct, et qu'ils y ont été désignés article par article;

« Attendu, en fait, que Parient avait renoncé à l'exploitation de sa manufacture, et fait la cession de ses biens à ses créanciers; que les agents de sa faillite, en poursuivant en justice sans opposition de la part du failli en de ses créanciers, la vente de cette manufacture abandonnée, et en faisant vendre séparément, qu'on

qu'en un seul lot, l'immeuble et les objets mobiliers qui y étaient renfermés, se sont conformés à ce qui est prescrit par l'art. 9 de la loi du 22 frimaire an vi;

« Attendu que de tout ce qui précède, il résulte que le tribunal civil de Nancy, qui l'a ainsi reconnu dans les circonstances de la cause rien qui pût faire présumer que l'état dressé en exécution de l'art. 9 de la loi du 22 frimaire, l'eût été pour frauder les droits du fisc, a pu condamner le directeur générale à restituer ce qui avait été perçu au delà de 5 pour 100, sur les objets que les créanciers avaient vendus comme meubles de leur nature, sans violer l'art. 69, § 5, n° 1, de la loi du 22 frimaire an vi. — Par ces motifs, rejette. » (Coul. 2515.)

CHAMPIONNIÈRE et RIGAUD font suivre ces deux arrêts (et ceux que nous avons rapportés ci-dessus) des observations suivantes : « La cour du casation professe dans ces arrêts deux doctrines manifestement contraires : dans l'un elle décide que le caractère d'immeubles ne peut s'établir ni esser par de simples déclarations; que ce caractère résulte de faits et circonstances déterminés par la loi; dans l'autre elle juge que les effets mobiliers n'ont fictivement le caractère d'immeubles par destination que par la volonté du propriétaire; que celle de leur restituer leur nature de meubles peut paraître suffisamment établie par l'acte même de vente, lorsqu'il y est, relativement à ceux des meubles qu'il juge convenable de séparer de l'immeuble, stipulé un prix distinct.

« Le dernier arrêt est fortement motivé et semble l'avoir été de cette manière pour repousser la doctrine du second. Il est à remarquer, au contraire, que dans celui-ci la cour, après avoir posé nettement son principe, l'applique dans son application et s'appuie sur le défaut de condition de mobilisation, qui serait indifférent si cette mobilisation ne pouvait résulter que d'un fait. »

Nous ne pouvons partager cette manière de voir. Ces biens ont une qualité de par la loi, ils sont immeubles par destination quand cette destination résulte des faits qui la supposent; pour perdre cette qualité, il faut qu'ils perdent cette destination. Suffit-il de dire : *Ils l'ont perdue*? Non; ce n'est là qu'une déclaration qui peut être mensongère. Qu'en-on qu'il faut donc? C'est le fait résultant d'une volonté sérieuse. Dans l'espèce du premier arrêt, quel venait-on? Une filature avec tous ses ustensiles, achetés pour être conservés dans la même état. Qu'on vende le tout à la fois, en bloc, ou bien qu'on vende chaque objet séparément, y a-t-il la différence quant au résultat? A quel se réduit l'argumentation de l'arrêt? Uniquement à ceci, que la déclaration du vendeur était contraire au fait. Or on n'a jamais contesté le droit de rechercher ce qui s'est fait dans la réalité. Dans le second arrêt, la cour de cassation dit elle-même qu'il ne faut pas croire aux énonciations de l'acte, quand la fraude est reconnue; or ici la fraude, c'est la simulation.

Dans le second arrêt nous trouvons des propositions qui nous semblent de leur nature à critiquer. Le principe la cour proclame qu'à l'exception du cas où la fraude est reconnue, la régie n'est pas autorisée à rechercher ce qu'étaient les biens avant la vente; qu'il suffit de la volonté du vendeur pour faire cesser l'immeubilisation (1^{re} et 2^e considérants). Cette dernière proposition est exacte, quant à la première, une seule observation : Lorsque la régie ne croit pas à l'annulation d'un acte, elle prend par cela même qu'il y a fraude, qu'il y a simulation; et c'est pour la démontrer qu'elle recherche l'état antérieur du bien dans les mains du vendeur. C'est pour vous un immeuble, dit-elle, et vous n'avez pas eu la volonté d'en changer la nature; vous dites au contraire que vous n'avez pas voulu frauder un droit fiscal et voilà tout. Il suffit de la volonté pour faire cesser l'immeubilisation, j'en conviens; mais il faut une volonté sérieuse et non simulée. Tout cela se réduit toujours, comme on le voit, à une question de fait.

Qu'y avait-il dans l'espèce de l'arrêt? Des créanciers, substitués aux droits d'un manufacturier, vendent en un seul lot la manufacture, qu'ils ont fait estimer en détail; qu'importe cette estimation quand ils n'ont jamais entendu vendre par parties séparées, en détail? Ce n'est point là faire vendre séparément. C'est donc, en résultat, comme s'ils avaient vendu en bloc. Mais le tribunal de Nancy juge, en fait, que faisant faire l'état estimatif du mobi-

135 5° (1).

lier, ils n'ont pas entendu ou voulu frauder le fisc; le tribunal juge donc par là qu'ils ont entendu, en réalité, vendre des objets mobiliers. Et alors la question se divise : ont-ils cru que les objets étaient mobiliers, alors il y avait erreur de droit, qui ne peut avoir pour effet de modifier le résultat quant à la régie. Ont-ils eu, au contraire, que ces objets étaient immeubles par destination, et ont-ils voulu leur faire perdre cette destination, alors, mais seulement alors, leur volonté sincère peut avoir cet effet quant à l'application du droit. Mais en conviendrait toujours que la seule manifestation d'une telle volonté ne peut suffire, et que la régie reste en droit de révoquer en doute son existence et de prétendre qu'il y a simulation, sauf aux magistrats à apprécier ce sentiment d'après la gravité des faits et des présomptions.

(1) Le déplacement transitoire de choses mobilières n'efface pas la destination. HENRIQUEZ, qui émet ce principe (p. 57), le justifie en ces termes :

« La destination des choses mobilières se efface pas toujours par leur déplacement, il faut en effet distinguer le déplacement manifestement transitoire, d'avec celui qui, par la nature même des choses, doit être considéré comme fait sans retour.

« Si les choses adhérentes à l'immeuble n'en ont été séparées que dans l'intention d'opérer une réparation ou un changement dans la construction, en désassemblant temporairement ce qu'on n'était pas : *En que ex edificio detractum est, ut reponatur, credendum est* (L. 17, § 12, D. lib. XIX, tit. 1, de actibus empti et venditi); c'est ainsi que les échafauds, qui dans l'œuvre n'ont été séparés des vigues que pour être replacés, demeurent et demeurent. Mais si la démolition est complète, les matériaux, qu'aucune supposition ne peut plus faire considérer comme des dépendances d'un édifice détruit, ont repris leur nature primitive au fur et à mesure qu'en les a détachés du bâtiment; cela est vrai même dans le cas où le propriétaire, en démolissant l'édifice, se serait proposé d'en reconstruire de suite un autre, à la même place, avec les mêmes matériaux.

« Le cas de Lyon, appliquant ces principes, a déclaré valide la saisie-exécution des matériaux provenant de la démolition d'une salle de bois, qui n'avait été détruite cependant que pour être immédiatement reconstruite, et par conséquent avec les mêmes matériaux. (Durand contre Seny et Molère, 4 déc. 1811; — Lyon, S. 12, t. 3, p. 307 — D., A., s. 476.)

« On a critiqué cet arrêt, qui toutefois n'est qu'une déduction exacte des dispositions de l'art. 554.

« Cet article ne distingue pas et ne pouvait pas distinguer le cas où le propriétaire n'a démolit maison que pour en construire une nouvelle, de celui où il se fait abattre pour en vendre les matériaux.

« Tant que l'immeuble existe, on comprend que les matériaux déposés soient considérés comme accessoires de la propriété qui se trouve en réparation; mais, lorsque la démolition est complète, comment imprimer le caractère immobilier aux matériaux gisant sur le sol? D'ailleurs l'intention du propriétaire qui répare est certaine; il veut remplacer; en est-il de même de celui qui démolit ?

(2) *Quid si la démolition ou le déplacement résultent d'un cas de force majeure?* Cette question est ainsi traitée par HENRIQUEZ, p. 59 : « Que décider si le renversement, la destruction de l'édifice, le démolition des matériaux, ont été l'ouvrage de la foudre, de la violence des eaux ou de l'incendie? »

« Pothier, s'expliquant sur la destruction amenée par la force majeure (4), dit que les matériaux ainsi déposés conservent leur qualité d'immeubles, tant qu'ils peuvent paraître destinés à la reconstruction de la maison. « Ils ne la perdent, ajoute-t-il, que lorsque le propriétaire paraît avoir abandonné le dessein de rebâtir. »

(1) *Trinité de la communauté*, n. 62.

(2) *De la nature et du caractère légal*.

(3) La double règle ci-dessus énoncée et se représentant se trouve exprimée dans un texte qu'il importe de rapporter pour en expliquer deux expressions.

(4) *Regule que novum edificium impetit esse, quando legem quidam allatit ante, in via et extra habetur. Aliud jura est in via quod quidam ante se representat; sedibus enim accedunt, » Lib. 18, § 1.*

135 6° (2).

« Quel que soit votre respect pour l'autorité de Pothier, nous ne saurions nous rallier à cette opinion.

« C'est par une remarquable dérogation aux règles de droit commun que la jurisprudence ne veut voir qu'un des dépendances immobilières dans des choses qui, transitoirement du moins, sont redonneurs mobiliers; toutefois, quand le corps de l'immeuble existe, on aperçoit un objet principal auquel se rattachent, par la prudence, par la destination, les pierres, les charpentes momentanément descendues. Mais quelle luse donner à cette fiction, lorsque le corps principal n'existe plus? Où placer ces matériaux dont le terre est couverte et qu'une trombe a renversés, lorsqu'on se déconforte à l'horizon aucun édifice qui les réclame? Qu'importe la cause de la destruction : démolition volontaire, incendie, feu du ciel? C'est à l'impossibilité de remplacement qu'il faut nécessairement s'attacher. A la vérité, la volonté de ne pas rebâtir est certaine, quand on démolit pour supprimer; elle ne l'est pas, quand on subit la conséquence d'un grand désastre; et souvent une habitation est élevée plus risquée et plus promptement à la place même qu'elle avait couverte de ses débris. Ces réflexions seraient pures et, dans une question de destination, la volonté présumée était tentée; mais comment comprendre une destination sans un but? Dans une réparation, les matériaux sont en présence d'une vaine et la destination les attache, intentionnellement du moins; mais, quand tout est détruit, démolit, dispersé, il est possible de reconstruire, mais non pas de remplacer. Cette distinction répond à l'observation suivante présentée sur l'arrêt de Lyon par l'auteur de la jurisprudence générale : « Si l'on s'attachait avec rigueur à la lettre de l'art. 554, il faudrait aller jusqu'à dire que la simple démolition d'une partie de l'édifice sujet à réparation, comme un pan de mur, un toit, une charpente, aurait pour effet de « mobiliser les matériaux qui en proviendraient, bien qu'ils n'aient été que momentanément déplacés du corps de l'édifice auquel ils appartenaient, ce qui est difficilement admissible. » Le mot *édifice*, employé par le législateur, ne pouvant s'entendre, puisque aucune expression ne le modifie, que du l'édifice entier, ce ne serait pas s'attacher à la lettre, mais la démentir en l'exagérant, que de l'appliquer aux matériaux d'un pan de mur, l'argument manque donc ici par sa base. La loi 31, D., lib. XXXIII, tit. VII (4), qui cite la savante arrête, est destinée à l'interprétation des dispositions testamentaires et n'a pas prononcé sur la question. Dans cette loi, le législateur Pompéien dit quelles choses sont considérées hors partie du fonds légal, alors même que tout l'aurait nécessaire à la culture n'aurait pas été formellement répété dans la loi; ce sont les foudras, les meules destinées au pressurage des olives, le pressoir, tout ce qui est assés et construit de roide, les choses mobilières, à peu d'exceptions près, ne sont point comprises dans les legs de cette nature. Les meules peuvent être l'objet d'un doute; mais comme elles sont assés et bâties, *infra et constructa*, en les considérant comme faisant partie du fonds. Qu'y a-t-il, dans ce qu'on vient de lire, de favorable à l'immobilisation des matériaux provenant de la démolition ou de la destruction d'un édifice? Quant à la loi *quod ex edificio detractum est ut reponatur*, son texte est trop précis pour que l'autorité d'un commentateur puisse le détourner de son sens naturel et nécessaire qu'il offre à tous les esprits (5). TOULIER, dont l'opinion est invoquée, a sagement appliqué ces deux lois, puis-qu'il ne conserve la qualité d'immeuble qu'aux matériaux séparés momentanément de l'édifice et pour y être remplacés; « comme, par exemple, dit-il (1, III, p. 11), « si, voulant élever sa maison, le propriétaire fait désassembler la charpente et la couverture. »

« Reste le grand cas de Pothier, lumière d'un temps où la question, qu'aucun texte de la législation française n'avait tranchée, prêtait à la controverse. Au surplus, l'opinion de POTHIER, »

D., lib. XIX, tit. 1, de actibus empti et venditi.

« Les motifs puis et ceux étaient expliqués, dans les *deux*, en par rapport aux *deux* et aux *deux*.

« Si l'on se veut par rapport aux *deux*, on entendrait par ces mots la *substance*, la *chaque*, les *pièces* et les *parties* de la *chaque*, et l'on en fait par rapport aux *deux*, on entendrait tout ce qui se trouve *par* et *chaque* ne le *deux*, ou tout ce qui s'est *par* et *chaque* ne le *deux* et *chaque*, ou la *substance*, sur la *substance* de Paris, art. 90.

135 7^e (1).

135 8^e (2).

136. Les pailles et engrais sont immeubles par destination, parce que le bien de l'agriculture exige que les pailles amassées et conservées par le cultivateur soient d'abord converties en engrais, et que, reportées sous cette forme sur la terre qui les avait produites, elles rendent la fécondité à leur mère. Le législateur n'a donc fait qu'assurer leur destination naturelle en les immobilisant (3).

Il en serait autrement de pailles et engrais sur lesquels le propriétaire exercerait un commerce, parce qu'ils ne seraient point destinés au service de ces fonds (4).

137. Les pailles. Les auteurs du code s'étant abstenus d'employer ici l'expression *fourrages*, nom collectif qui s'applique également et aux pailles et aux herbes sèches ou foin dont on nourrit le bétail durant l'hiver, nous croyons qu'on ne doit considérer que les pailles proprement dites, et non pas les foin, comme participant à la qualité d'immeubles, soit parce qu'on ne doit pas étendre la disposition de la loi d'un objet à un autre, soit parce que, les foin n'étant pas communément le produit des champs sur lesquels on conduit les engrais, il n'y a pas le même motif d'étendre la fiction jusqu'à cette espèce de fourrage (5).

Les foin sont un revenu, et ils n'en seraient plus s'ils devaient être consommés sur le fonds (6).

Les pailles destinées à reporter l'engrais sur le fonds, participent donc au privilège des immeubles : elles ne peuvent conséquemment être distraites par la saisie mobilière ; et de là il résulte que dans le cas d'une saisie faite sur les gerbes provenant de la récolte d'un laboureur, le créancier saisissant doit préalablement faire battre le blé, pour ne poursuivre

ensuite que la vente de la graine seulement, en laissant les pailles au cultivateur.

Néanmoins il en est autrement dans le cas de la saisie-brande, parce que, les fruits étant saisis et vendus sur pied, nécessairement les pailles se trouvent comprises dans la vente, comme elles faisaient aussi nécessairement partie de la moisson.

138. Les engrais. Ce terme générique est plus étendu que celui de *fumier* ; d'où il faut conclure que la qualité d'immeuble est attribuée non-seulement au fumier résultant de la litière des bestiaux nourris à l'écurie, mais encore de toutes espèces d'engrais recueillis ou amassés pour fertiliser les fonds du domaine.

Mais si un domaine composé d'un nombre plus ou moins considérable de pièces de terre réunies en une seule exploitation était anodié à un fermier qui dut en sortir au mois de mars, et que la vente des divers héritages dont il serait composé eût été faite en détail durant l'automne précédent, à qui appartiendraient les pailles et engrais que le fermier serait chargé de laisser à sa sortie ?

Ces objets devraient-ils céder aux acquéreurs des terres proportionnellement à l'étendue des diverses acquisitions qu'ils auraient faites en détail ? ou devraient-ils rester encore au profit du vendeur, quoiqu'il eût aliéné tous les fonds de son domaine ?

Nous croyons que c'est ce dernier parti qui devrait être embrassé, parce que les pailles et engrais dont il s'agit n'étaient, avant la vente, que les accessoires du corps du domaine, et non de chacun des fonds en particulier, et qu'ainsi la vente en détail a mis fin au droit d'accession.

138 2^e (7).

139. Ici se termine l'énumération des objets signa-

considérée en thèse générale, est solidement réfutée par DURANTON (a) et par DELVINCOURT (b).

« Il n'est donc pas nécessaire de rechercher si le propriétaire a démolé pour rebâir, ou s'il n'a voulu déconstruire les matériaux que pour les vendre. Dès que la démolition a été complète, la fiction s'est évanouie, et la pierre, comme la charpente, est rentrée dans le droit commun.

« Tel est le sens, telles sont les limites de la destination en matière mobilière ; ouvrage du droit positif et qui se montre aussi favorable au créancier de l'art, que la destination immobilière aux développements de l'agriculture et de l'industrie. »

(1) La cour royale de Paris jugeait le 9 décembre 1836, que les outils et machines placés dans une usine pour son exploitation, même par un antichrétien, en remplacement de ceux qui y existaient auparavant, sont immeubles par destination. (SIREY, 1837, 2, 29.)

(2) Quel dans le cas de vente par un propriétaire indivis d'un copropriétaire ?

« Deux propriétaires possèdent individuellement une usine et les bâtiments qui la contiennent, l'un d'eux vend ses droits à l'autre : la vente est-elle immobilière pour le tout ? La raison de doute se tire, suivant le Journal de l'Enregistrement (art. 3595), de ce que ni avant la vente, ni depuis, les usiniers n'ont repris la qualité de meubles ; mais cette raison n'est pas fondée : car il n'y a pas de motif pour exclure de des propriétaires indivis la faculté de mobiliiser des objets qui ne sont immeubles que par destination. Ainsi, si la vente a lieu sans distinction de prix, elle sera immobilière pour le tout, soit à cause de la nature des objets vendus, soit plutôt par le défaut de ventilation ; mais s'il est établi un prix distinct et qu'il soit fait une estimation article par article, comme cette opération ne peut se pratiquer qu'en moyen d'un partage, et suppose nécessairement, pour le vendeur, la volonté de mobiliiser les objets qu'il vend, cette volonté produit son effet, sans que la circonstance que l'acheteur est propriétaire et acquéreur de

fonds y soit un obstacle, ainsi que nous l'avons vu dans les exemples précédents. » (CHAMPONNIÈRE et RIGAUD, n° 3194.)

Le fait de l'estimation ne nous paraît pas ici suffisant : s'il y avait en ce partage réel des objets antérieurement immobiliers, et qu'après la vente le copropriétaire eût vendu à son copropriétaire les objets tombés dans son lot en entier, la volonté d'immobiliser serait parfois admissible ; la ventilation du droit à la moitié de chacun des objets ne constitue qu'une estimation ; un inventaire est un moyen d'arriver à l'appréciation de la valeur réelle, mais n'est aucunement indicatif, par lui seul, de la volonté de mobiliiser. Le droit à la moitié d'un immeuble est un droit immobilier ; que ce droit soit vendu à un copropriétaire ou à un étranger, peu importe : la vente de ce droit en bloc pour un seul prix ou avec estimation partielle conduit au même résultat. En outre il ne peut dépendre de la volonté d'un seul des copropriétaires indivis de faire perdre à une moitié de chaque objet immobilisé son caractère immobilier ; chaque objet constitue sous ce rapport une chose indivise, qui ne peut être mobilière pour une moitié, immobilière pour l'autre.

(3) « Ils sont immeubles quand ils sont dans un fonds de terre, et non quand ils sont dans les maisons de ville. » (DURANTON, n° 67.) Op. conf. HENRIQUEZ, p. 31.

(4) Op. conf. DURANTON, n° 67; DELVINCOURT, in-8°, p. 294.

(5) Op. conf. TOULIER, n° 13.

(6) « La même décision doit s'appliquer au foin nécessaire à la nourriture des bestiaux, mais dans la proportion du nombre des animaux attachés à la culture. » (HENRIQUEZ, p. 31.) — Op. conf. BOILEUX; DURANTON, n° 67. — « Tel est, dit-il, généralement l'usage ainsi dans les anciennes provinces du Roussillon, du Forez et de l'Auvergne. Mais le foin destiné à être vendu est meuble. »

(7) « L'article 544, n'étant pas limitatif, mais simplement démonstratif, doit s'appliquer par induction et par analogie. Ainsi, d'après l'ancien droit, les arroulements indispensables au service

(a) Cours de droit civil français, t. 10.

(b) Toms 1^{er}, p. 237.

139 5° (1).
139 6° (2).

« *les effets mobiliers que le propriétaire a attachés au fonds à perpétuelle demeure.* » D'jà, et à cause de l'analogie, il semblait naturel d'étendre cette disposition à l'exploitation des mines.

« Cependant, soit qu'ils en aient autrement pensé, soit plutôt qu'ils aient eu inévitablement l'application de cet article 543 du code civil, les rédacteurs des différents projets de loi sur les mines, n'ont jamais eu à dire : « *Les mines concédées sont immeubles.* »

« Il en est de même pour les bâtiments, machines et galeries de boiage et autres travaux établis à demeure, conformément à l'art. 543 du code civil (a).... Mais la commission du corps législatif réclamait l'addition du deuxième paragraphe de l'art. 8, ce se fondait sur les motifs exprimés déjà par Stanislas de Girardin, et que nous avons indiqués ci-dessus (b). Cette proposition, accueillie par le conseil d'État et le corps législatif, amena donc la rédaction des deux premiers paragraphes de l'art. 8, où il est dit : « *Sont aussi immeubles, les bâtiments, machines, puits, galeries, et autres travaux établis à demeure, conformément à l'art. 543 du code Napoléon.* »

« *Sont aussi immeubles par destination, les chevaux, agès, et outils et ustensiles servant à l'exploitation.* » (DELEBECQUE.)

(1) « On venait de décider que les chevaux attachés à l'exploitation seraient immeubles, mais fallait-il donner ce caractère immobilier à tous les chevaux qui plus ou moins directement seraient liés attachés au service de l'exploitation ? Fallait-il, par exemple, comprendre sous cette règle les chevaux qui seraient servis à transporter les matières extraites ? Ce n'est pas là l'exception au delà des limites, au mépris des motifs qui l'ont inspirée ; aussi s'en est-on empressé d'expliquer, dans le troisième § de l'art. 8, toute la pensée du législateur à ce sujet : « *Ne seront considérés comme chevaux attachés à l'exploitation, que ceux qui sont exclusivement attachés aux travaux intérieurs des mines.* » Deux conditions sont donc requises pour l'immeubilité des chevaux. 1° *Le service exclusif* ; 2° *le service pour les travaux intérieurs.* Ainsi, sous ce rapport, des chevaux de transport ne seraient pas considérés comme immeubles ; car leur service n'est que momentané, il n'est pas exclusif, en tout au moins n'est-ce pas là un travail intérieur : en outre, ces chevaux ne sont pas rigoureusement nécessaires à l'exploitation ; l'exploitant n'est pas obligé rigoureusement à effectuer lui-même le transport ; d'ailleurs ils ne seraient attachés qu'au service d'une chose mobilière, la mine à extraire, tandis que, pour le caractère d'immeuble par destination, le travail doit s'attacher à un immeuble même. On voit donc d'après cela, quel est le vœu de la loi, et ce qu'il faut entendre par *travaux intérieurs* des mines : d'abord les chevaux qui seraient employés dans le fond de la mine, seraient nécessairement immobilisés, mais en outre, ceux qui seraient employés à une machine à rotation, par exemple, devraient être considérés comme ayant le même caractère ; leur travail alors est exclusif, ils sont attachés à une chose immobilière, ils travaillent dans l'intérieur des bâtiments finissant partie de l'exploitation : on ne peut restreindre à des travaux souterrains, la portée de l'expression *travaux intérieurs*, par cette autre considération qu'à l'époque où la loi était proposée on n'employait pas encore de chevaux à ces travaux. En un mot, la loi n'a immobilisé que ce qu'elle a eu indispensable à l'exploitation, aux travaux de l'exploitation à effectuer par l'exploitant lui-même ; elle n'a dès lors reconnu ce caractère de nécessité première qu'aux chevaux employés à un travail unique, exclusif ; et elle n'a considéré comme travaillant ainsi exclusivement que les chevaux dont la force est directement employée à l'extraction de la matière minérale ; les discussions d'ailleurs se laissent aisément égarer à ce sujet : on avait objecté au comte Regnaud qu'il n'était pas possible d'immobiliser que lorsqu'ils forment un cheptel, il répondit : « Que le code n'avait pas fait cette distinction, et que les bestiaux attachés et employés à la culture sont déclarés immeubles, soit qu'il y ait collocation, soit que le propriétaire exploite par lui-même. » Cependant, on pourrait dis-

139 5° (3).
139 6° (4). — 139 7° (5).

tinguer, et ne déclarer immeubles que les bêtes de somme nécessaires à l'activité de la mine, ce qui se comprendrait pas celles employées à véhiculer le minerai de la fosse au lieu de la vante. Le comte Berlier proposa enfin de dire que ne seraient pas immeubles, les bestiaux employés aux travaux extérieurs (c). Ces réflexions provoquèrent l'insertion de la troisième § dans l'art. 8 ; il fut adopté dans le sens du comte Regnaud ; mais, comme la rédaction proposée par le comte Berlier était trop exclusive, ce paragraphe fut rédigé en s'y parlant que des *travaux intérieurs*, ce qui rendait mieux la volonté du conseil : ainsi dans son rapport, Stanislas de Girardin disait-il : « *Les chevaux employés dans des travaux inhérents à l'exploitation, mais dans des services secondaires, sont des républicains mobiliers (d).* » Impossible maintenant et de se méprendre sur le sens de la loi. » (DELEBECQUE, p. 439.)

(2) « Les observations du comte Regnaud nous conduisent à conclure encore, que l'art. 8 ne peut être considéré sous ce rapport que comme énonciatif ; qu'ainsi toute autre bête de somme devrait être rangée dans la classe des chevaux ; c'est d'ailleurs ce qu'a démontré le simple bon sens. » (DELEBECQUE, p. 431.)

(3) « Quant aux outils, agès et ustensiles, pour qu'ils soient immobilisés, il faut aussi qu'ils servent à l'exploitation, et nous venons de voir ce qu'il faut entendre par là : ainsi un chariot destiné au transport des matières extraites, conserverait sa qualité mobilière ; il n'y a aucune raison pour en juger autrement, les chevaux de transport conservant aussi leur nature propre et mobilière. » (DELEBECQUE, p. 431.)

(4) « Mais cette immobilisation d'objets meubles de leur nature n'est qu'exceptionnelle ; ainsi toutes choses qui, d'après la lettre et l'esprit de la loi, n'auraient pas été évidemment immobilisées, conservent le caractère qui leur est propre ; c'est en ce que porte la loi, lorsqu'elle dit dans son article 9 : « *Sont meubles les matières extraites, les approvisionnements et autres objets mobiliers.* » Dans la rédaction proposée à la commission du corps législatif, les outils étaient meubles, ce fut elle qui les fit immobiliser par application du principe de l'art. 543 du code civil (a). Les approvisionnements tels que bois, huile, poudre, chandelles, cordes, etc., sont bien destinés à l'exploitation, mais ils ne sont pas seulement utiles à cette exploitation, à ce genre d'industrie ; d'un moment à l'autre, ils peuvent en être détachés pour être employés ailleurs, ils n'ont point ce caractère de service exclusif que la loi exige pour condition de leur immobilisation. » (DELEBECQUE, p. 431.)

(5) *Les objets immobiliers par destination doivent-ils être considérés comme meubles pour la perception du droit d'enregistrement, depuis la publication du code civil ?*

« Nous avons dit que, sous l'ancien droit, les objets meubles immobiliers comme instruments du fonds conservaient le caractère de meubles, et que la disposition du code civil qui les concerne est une innovation ; il en résulte que les animaux attachés à la culture et les ustensiles aratoires ont été considérés comme meubles par la loi du 21 frimaire an vi. Ainsi, sous l'empire de cette loi, la vente d'un cheptel faite en même temps que celle du fonds donnait ouverture au droit de 4 p. 100 sur la valeur du sol, et à celui de 2 p. 100 sur celle des bestiaux. Le code civil, en rangeant les animaux parmi les immeubles, et l'art. 54 de la loi du 28 avril 1816, en soumettant ce droit de 5 1/2 p. 100, les ventes d'immeubles, ont-ils apporté quelque dérogation aux dispositions de la loi du 21 frimaire an vi, en ce qui concerne ces objets ? Il est permis d'en douter. L'esprit de la loi fiscale n'a point été changé ; ainsi la loi soumet encore aujourd'hui les mutations de meubles à un droit moindre que celles des immeubles, parce que la première espèce de biens offre en général une jouissance d'une durée moins longue ; or, l'objet immeuble par destination ne cesse pas, dans la réalité, d'être meuble et sujet aux inconvénients de cette espèce de biens : tous les motifs qui ont déterminé le législateur à réduire le droit pour les objets mobiliers viennent donc s'y appliquer.

(a) Séance du 20 juin 1809, Lucré, t. IX, p. 207, et 12, édition belge, t. IV, p. 256.

(b) Lucré, t. IX, p. 964 ; édition belge, t. IV, p. 320, et 4.

(c) Lucré, t. IX, p. 441, et 2 ; édition belge, t. IV, p. 402.

(d) Ibid., t. IX, p. 318, et 13 ; ibid., t. IV, p. 426.

(e) Ibid., t. IX, p. 468, et 4 ; ibid., t. IV, p. 303.

139 8^a (1).
139 9^a (2).

§ 3. — DES CHOSSES QUI PRESENTENT LA QUALITÉ D'IMMEUBLES
CORRÉLÉES ÉTANT INCORPORÉES À UN IMMEUBLE RÉEL.

140. Ici l'immobilisation résulte de l'union physique des choses, elles sont accessoires d'un immeuble parcellier.

141. Texte de l'art. 535. Sens des mots *auquel ils sont attachés*. Quid si l'incorporation est faite par un autre que le propriétaire? Rappel et critique de la jurisprudence. Quid des échelles, poutrelles et barres ou haies sèches?

142. Observation quant aux échelles, etc., plantées par le fermier et l'usufruitier. Quid des clefs d'une maison, des volets?

143. Objets mobiliers fixés à perpétuelle demeure par le propriétaire. (Art. 534.)

144. Conditions fixées pour la perpétuelle demeure, par l'article 535.

144 2^a. La destination du propriétaire suffit-elle pour l'immobilisation, indépendamment des signes extérieurs de la loi? Critique d'un arrêt de la cour de Bruxelles.

145. On doit considérer comme tels, 1^o les ornements en bas-relief appliqués contre la façade,

146. 2^o Les chaudières posées sur maçonnerie,

147. 3^o Les boiseries d'un appartement,

148. 4^o Les cheminées,

149. 5^o Les glaces et tabourets dont les parquets font corps

avec le boisier. Quid si le parquet remplissait la fonction du boisier?

149 2^a. Une plaque de foyer, placée par le propriétaire et seulement harponnée, est-elle meuble ou immeuble?

150. 6^o Quid des presses?

151. 7^o Des ébènes, armoires?

152. 8^o De la crémaillère, des plaques de feu et de cheminée, râteliers et mangeoires?

153. 9^o Des cuves et tonnes construites sur place?

154. Disposition spéciale quant aux vases.

155. Conséquences à déduire de la nature exceptionnelle de cette disposition, pour les statuts sur des pédestaux.

156. Distinction entre l'enlèvement d'un objet placé pour l'ornement et celui d'une chose placée pour le service du fonds.

157. Les immeubles par destination ne peuvent être distraints par saisie mobilière que dans des cas exceptionnels.

157 2^a. Ils sont censés compris dans l'adjudication de l'immeuble.

158. Ils sont en général compris dans le legs, la donation ou la vente du fonds dont ils sont les accessoires; l'article 948 du code civil n'y est pas applicable.

159. Ils sont frappés de l'hypothèque qui frappe le fonds. Quid du cas où ils sont distraints par le propriétaire? Distinction.

160. Conséquences relativement à la communauté légale.

161. Suite du précédent.

162. Justification des principes de la loi quant à ces immeubles.

140. Les choses dont nous avons traité dans le

rapporte un arrêt de la cour de cassation, du 30 juillet 1819, ainsi résumé :

« L'art. 534, code civ., ayant élargi parmi les immeubles par destination, les animaux attachés à la culture, ainsi que les ustensiles aratoires que le propriétaire d'un fonds y a placés pour le service et l'exploitation de ce fonds; et d'un autre côté, les contumes locales ayant, d'après l'art. 2 de la loi du 30 ventôse an xi, cessé d'être observées à compter du jour où le code est devenu exécutoire, il en résulte que les héritiers, en Normandie, ne peuvent plus, dans les déclarations de succession, comprendre les objets ci-dessus comme objets mobiliers, sous prétexte que les statuts en vigueur dans ce pays, lors de la publication de la loi du 30 ventôse, réputaient meubles les objets dont il s'agit, et que ces statuts doivent, relativement à la prescription, continuer d'être suivis tant qu'une loi nouvelle n'aura pas approprié au droit d'usufruitement, les innovations du code sur la distinction des biens. »

« En prenant cette jurisprudence pour règle, on devra décider que dans les mutations immobilières, soit à titre gratuit, soit à titre onéreux, les animaux attachés à la culture et, comme tels, immobilisés par destination, ne doivent pas être distingués du sol et sont soumis à une même évaluation, de la même manière que tout autre espèce d'immeubles de cette nature. » (Traité du droit d'usufruitement, par CHAMPAGNÈRE et BÉGUIN, p. 317.)

(1) Mais les objets immobilisés par destination ne doivent pas à tous égards être considérés comme immeubles : ainsi l'usufruitier n'est pas dispensé de faire l'inventaire de ces objets. La cour de Bruxelles l'a ainsi décidé le 31 janvier 1838, en cause de veuve Pellerman contre Derivaux. (J. de B., 1838, t. II, p. 254.)

(2) Parée de la destination qui ne fait pas de la mort du destinataire. « La mort de l'auteur de la destination impose, jusqu'à partage, un caractère de stabilité à un arrangement qui lui seul pouvait détruire. L'immeuble et les accessoires doivent figurer comme un être indivisible dans les opérations de la succession. » (MÉNÉTRIER, p. 67.) 4^e Rév. 1817, Douai, D. in-4, t. 4, p. 67. Voyez ci-après p. 146.

paragraphe précédent, diffèrent sous deux rapports de celles dont nous allons nous occuper actuellement.

Là les objets deviennent immeubles par leur affectation au service d'un fonds; ici l'immobilisation résulte du lien physique des choses.

La plupart des objets dont il est question dans la première hypothèse, sont les accessoires, non d'un fonds particulier, mais de la collection des fonds composant le domaine à l'exploitation duquel ils sont asservis. Au contraire, les choses dont nous allons traiter sont toujours accessoires d'un immeuble particulier.

Les dispositions législatives que nous avons à examiner dans ce paragraphe se trouvent consignées dans l'art. 523, la fin de l'art. 524, et l'art. 525.

141. Art. 523. — « Les travaux servant à la conduite des eaux dans une maison ou autre héritage,

« sont immeubles et font partie du fonds auquel ils « sont attachés. »

Auquel ils sont attachés, c'est-à-dire dans lequel ou pour le service duquel ils conduisent les eaux; et si cette conduite a lieu à travers un héritage étranger, ceux des travaux qui reposent sur cet héritage font également partie de l'immeuble dans lequel les eaux sont dirigées, parce que la servitude avec ses accessoires appartient au fonds pour l'usage duquel elle est constituée (1).

Par identité de raison, les palissades et barres en haies sèches fixées en terre, les échelles plantées dans la vigne, sont également immeubles comme faisant partie du fonds.

Aux termes de la loi romaine, les échelles préparées pour le service de la vigne ne font point partie de l'héritage avant d'y être implantées; mais ceux qui

(1) « Si des productions naturelles ou passe aux œuvres de l'art, en reconnaît que les travaux et autres ouvrages servant à la conduite des eaux dans une maison ou autre héritage sont de la même nature que l'immeuble même dont ils forment un accessoire important, qu'ils sont immeubles par accession, et font partie du fonds auquel ils sont attachés (2). L'art. 523, qui le dit, n'a eu besoin de s'en expliquer, si la possibilité d'isoler ces sortes d'ouvrages des édifices dont ils dépendent, sans causer aucune dégradation à l'édifice même, n'était pas de nature à jeter dans les esprits des incertitudes qu'il était bon de prévenir ou de dissiper. » (HENRIQUEZ, p. 14.)

TOUTILLER dit lui-même : « Les choses placées par un locataire ou par un usufructier n'en font point partie : personnel n'étant présumé donner, ils sont censés ne les avoir placées que pour en jouir pendant la durée du bail ou de l'usufruit, et ils peuvent les enlever en réparant les dégradations occasionnées par l'éménagement (599). Op. conf. de CUSAVOT, n° 33, HENRIQUEZ, p. 58.

Chavet, boulanger, avait fait construire un four en briques et en maçonnerie dans la maison dont il était locataire; il s'était engagé à l'lever à la fin de son bail : ses créanciers le saisirent par voie de saisie-exécution, ainsi que les ustensiles servant à la production de ce débiteur, qui prétend attribuer aux objets saisis la nature immobilière; mais la cour de Lyon repousse cette prétention le 14 janvier 1835. (SIREY 1835, 2, 191.) Les machines, outils et ustensiles placés dans une usine pour son exploitation, même par un métieriste, en remplacement de ceux qui y existaient auparavant, tombent sous le coup de l'hypothèque dont l'immeuble est grevé. (9 décembre 1836. C. de Paris. SIREY, 1837, 2, 36.)

CHAMPONNIÈRE et RIGAUD disent aussi (n° 518) : « Toute chose placée par un autre que le propriétaire, quoique scellée en plâtre, à chaux ou à ciment, ne ferait point partie du bâtiment et demeurerait immeuble. La cour de cassation nous semble avoir mal jugé dans l'espèce suivante :

« Une société composée des sieurs Vélie, Hurtau et Huard, avait fait construire, dans une maison appartenant à ce dernier, une machine à vapeur pour fabriquer des huiles. Un créancier inscrit sur la maison prit une saisie dans laquelle il comprenait la machine à vapeur. Nonobstant l'opposition des associés, le tribunal d'Angers décida que le tout serait vendu ensemble, mais que le prix de la maison seulement serait distribué aux créanciers du sieur Huard, et que celui de la machine à vapeur serait réservé à la société; le premier de ces objets a été estimé 21,000 fr. et le second 49,000 fr.; le tout a été adjugé à un seul adjudicataire, pour le prix de 111,000 fr.

« Le 8 avril 1829, arrêt qui déclare que la droit de vente immobilière était dû sur le montant du prix total.

« Attendu qu'il a été reconnu, en fait, que le sieur Vélie-Huard, propriétaire de la maison où a été placée la machine à vapeur, faisait partie de la société à laquelle cette machine appartenait :

« Attendu qu'elle y a été placée par la société et dans l'intérêt de tous les associés ;

« Attendu qu'il est constaté, par le jugement attaqué, que cette machine et ses accessoires étaient scellés dans la maison de manière à ne pouvoir en être détachés sans briser ou dégrader la partie du fonds à laquelle ils étaient attachés; qu'en conséquence, aux termes de l'art. 524 et 525 du code civil, ladite machine était un immeuble par destination ;

« Attendu qu'il résulte du cahier des charges que le bâtiment et la machine à vapeur ont été vendus ensemble sans distinction; qu'il résulte également du fait d'adjudication que le tout a été vendu pour le prix unique de 111,000 fr.

« Attendu que si, d'après une convention particulière, la répartition du prix a été faite entre les associés suivant le droit de chacun, il n'est pas moins certain que ce qui a été vendu est un tout indivis. » (Conf. 1793.)

Ainsi qu'on vient de le voir, les art. 524 et 525 code civ., ne déclarent immeubles les objets qui sont attachés à un fonds en un édifice que lorsqu'ils l'ont été par le propriétaire lui-même; cette considération était décisive, puisque la machine avait été placée par la société, dans une maison qui ne lui appartenait pas. L'arrêt a reconnu le principe, mais il a écarté à son égard l'application à l'espèce, en disant que le sieur Huard, étant intéressé comme associé à l'existence de la machine, avait participé à son établissement; mais la cour de cassation elle-même, a établi en thèse générale, par un arrêt du 14 août 1835, que la société forme un être moral distinct des associés qui en font partie et plus particulièrement par un arrêt du 3 janvier 1827, que celui qui loue un de ses immeubles à une société dont il était membre, n'opère aucune confusion entre les qualités de propriétaire et d'associé; que les actes qu'il fait dans l'une sont indépendants de ceux qu'il fait dans l'autre et n'ont point les mêmes effets. Or ce n'était point comme propriétaire que le sieur Huard avait concouru au placement de la machine, il n'était seulement comme associé, et en cette dernière qualité il ne pouvait donner à la machine construite le caractère d'immeuble.

Voir ci-après, n° 166, une question analogue, et les n° 555 et suivants.

Mais la nature d'immeuble, en cas d'incorporation, peut être acquise à l'égard du propriétaire du fonds quand il a le droit de conserver les constructions moyennant indemnité, sans que ce soit le propriétaire qui les ait faites; c'est ce qu'enseignent **IMBARTON** en ces termes (n° 48) : « Les meubles qui sont incorporés au fonds, comme des poutres servant à la conduite des eaux dans une maison ou dans un fonds de terre, ou des constructions, ce sont des immeubles par incorporation, par accession, par qui que ce soit qu'ils aient été placés, en fait, bien que l'action du tiers, pour obtenir une indemnité ou pour enlever ces objets, soit mobilière, mixte, les principes précédemment exposés (48); car tout ce qui s'unit et incorpore à la chose participe de sa nature et appartient au propriétaire, s'il entend conserver la chose unie en payant l'indem-

(2) Labou généraliste scribit in qua perpetua nota causis in utilitatem, edificis eam : que vend ad personam non esse edificis, ut pias totales, itaque quidem causis pias, non autem edificis : verumtamen, si perpetua

derint pias, nullum aut. (L. 17, § 7) — B. B. XIX, tit. 1, de actionibus empti et venditi.)

(3) Voy. Pothier, de la propriété, n° 37.

ont été retirés de la terre pour y être replacés, ne cessent pas de faire partie du fonds, attendu que leur destination reste la même : *Pali qui eincm caual parati sunt, antiquum collocentur, fundi non sunt; sed qui exempti sunt hinc mende ut collocentur, fundi sunt.* (L. 17, § 11, ff. lib. XIX, tit. I.) La raison de cette double décision, que nous croyons devoir être encore adoptée dans notre jurisprudence, c'est que, d'une part, tant qu'il n'y a que le projet ou le dessein d'user des échelles procurées pour servir de tuteurs à la vigne, on ne peut pas dire qu'ils y soient déjà incorporés, et qu'ils en fassent partie; tandis que, d'autre côté, tant qu'il n'y a qu'un simple déplacement des échelles qui ont été une fois implantés, et qui sont par là devenus partie intégrante de l'héritage, et que ce déplacement temporaire n'a été fait qu'avec le dessein de les réintégrer après les avoir abrités pour les mieux conserver, et les avoir aguerris de nouveau, il ne serait pas raisonnable de dire qu'ils aient cessé de faire partie accessoire du fonds, et que leur destination au service de la vigne ait été abolie par un fait qui n'a au contraire eu lieu que pour rendre leur service plus efficace et plus sûr (1).

142. Une observation particulière à l'égard des échelles de vigne, des clôtures et des palissades, c'est qu'ils font partie de l'héritage lors même qu'ils y ont été placés par l'usufruitier ou par le fermier, par la raison que le fermier et l'usufruitier, étant obligés d'entretenir et de rendre le fonds en bon état, sont par là même tenus de le garnir de ces divers objets, et de les y laisser.

On doit dire la même chose des clefs d'une maison, des volets d'une boutique, et des pailles et engrais que le fermier est obligé de laisser lors de sa sortie (1778, 1824) : car, aucun de ces objets ne pouvant être emporté ni par l'usufruitier, ni par le fermier, ils restent nécessairement attachés au fonds (2).

sité qui peut être due au tiers. (Articles 551-556 précités.)

« Au contraire, lorsqu'il n'y a pas incorporation, mais simple placement, il faut, d'après l'art. 544, pour que ce placement attribue à la chose toute la qualité d'immeuble, qu'il y ait destination perpétuelle, et la loi, avec raison, ne la reconnaît que dans le placement fait par le propriétaire (3).

« D'après cette distinction, toute chose immeuble par destination est bien immeuble aussi par accession, mais toute chose qui serait immeuble par accession si elle était placée par le propriétaire, n'est pas immeuble par destination. » Op. conf. ROLLAND DE VILLAGEY, v. Meubles, n. 60.

(1) Op. conf. HENNEQUIN, p. 49; DURANT, n. 69; TOULIER, n. 15.

(2) Op. conf. de CHAVY, t. I, n. 31 : « Les objets mobiliers incorporés avec le bâtiment ou le fonds ne sont pas les seuls qui doivent être réputés immeubles par destination, mais encore ceux que l'on a l'habitude de séparer, tels que les clefs, les volets mobiles d'une boutique, les râteliers, quoique ces objets puissent être enlevés sans détérioration. »

(3) « Ce sont physiquement et matériellement des dépendances de l'ensemble avec lequel ils font corps désormais. C'est en effet une adhérence puissante, parfaitement homogène que forme la maçonnerie... » (HENNEQUIN, p. 46.)

« Il faut dire ici qu'un métier, un instrument de fabrication scellé à un bâtiment, est toujours immobilisé, quelles que soient la destination de l'immeuble et l'importance relative du fond. La nécessité, l'utilité, ou même l'habitude d'un instrument scellé à plâtre, en à chaux, ou à ciment, restent sans influence sur le caractère immobilier. » (HENNEQUIN, t. I, p. 47.)

Voir en ce qui a été dit ci-dessus n. 135, aux notes.

(4) DREYER dit ici : « Cette difficulté se jugera soit par la solidité du scellement, soit par les fractures ou détériorations »

(a) Ou celui qui le représente, parce qu'il jouit comme lui.

143. Fin de l'art. 524 : « Sont aussi immeubles » par destination tous effets mobiliers que le propriétaire a attachés au fonds à perpétuelle demeure. »

Cette règle, dit M. Treillard, embrasse dans son esprit tous les objets qu'un propriétaire attache au fonds à perpétuelle demeure, dans l'intention de l'améliorer ou de l'embellir.

C'est principalement à l'égard des maisons et bâtiments que cette incorporation peut avoir lieu.

Des objets mobiliers peuvent être incorporés à un édifice, soit comme partie intégrante, soit comme amélioration, soit comme ornement.

Les caractères auxquels on doit s'attacher pour distinguer cette immobilisation sont indiqués à l'article suivant.

144. Art. 525. — « Le propriétaire est censé avoir » attaché à son fonds des objets à perpétuelle demeure, » quand ils y sont scellés en plâtre, ou à chaux, ou à ciment, ou lorsqu'ils ne peuvent être détachés sans » être fracturés ou détériorés, ou sans briser ou détériorer la partie du fonds à laquelle ils sont attachés. »

Il y a donc lien à cette espèce d'immobilisation dans trois circonstances principales :

La première, si les effets mobiliers sont scellés en plâtre, ou à chaux, ou à ciment (5);

La seconde, si, sans être scellés en plâtre, ni à chaux, ni à ciment, ces effets ne peuvent être enlevés sans être fracturés ou détériorés ;

La troisième, s'ils ne peuvent être arrachés sans fracturer ou détériorer la partie du fonds à laquelle ils sont attachés (6).

D'après ces règles, nous devons considérer comme immeubles par destination,

144 2^e (5).

145. 1^{re} Tous les ouvrages, tous ornements en bas-relief, construits ou appliqués contre la façade d'un

qu'entraînerait l'enlèvement, soit enfin par la voie que laisseraient les objets enlevés, au regard de la disposition des lieux. Ce dernier point de vue sert à expliquer les distinctions faites par la loi relativement aux glaces, tableaux ou autres ornements du même genre et relativement aux statues. » (Art. 525.)

Voir ci-après n. 119.

HENNEQUIN, p. 49, ajoute ici : « Un signe extérieur qui ne se trouverait pas au nombre des moyens d'adhérence énumérés dans l'art. 525, mais qui caractériserait suffisamment la volonté du propriétaire d'attacher au objet mobilier à son fonds, pour y demeurer à perpétuelle demeure, et qui serait exempt de toute combinaison faite au préjudice des droits des tiers, suffirait à l'immobilisation. »

« Il n'existe en effet aucune raison pour prêter à l'art. 525 un sens limitatif : nisi enim ratio, idem quod, ce qui ne veut pas dire que toute espèce d'adhérence soit efficace, mais seulement qu'il faut admettre celles qui rendraient les garanties de la loi. »

(6) La destination du propriétaire suffit-elle à l'immobilisation indépendamment des signes extérieurs de la loi ? — HENNEQUIN, p. 51, résout ainsi la question : « Un sieur Boesta avait hypothéqué au sieur Lagrèlle un immeuble avec tous ses accessoires, et notamment les glaces se trouvant dans les boisteries. Le créancier hypothécaire a poursuivi l'expatriation forcée de cet immeuble, et a compris dans la saisie des glaces affectées à son hypothèque. Les syndics des créanciers de Boesta, tenu en faillite, ont soutenu que ces glaces ne devaient pas être considérées comme accessoires de l'immeuble. Jugement du tribunal qui nomme des experts pour constater, ce qui était juste, si les glaces étaient attachées à un parquet faisant corps avec la boiserie. Arrêt de la cour de Bruxelles, ainsi conçu :

« Attendu que, d'après l'art. 524 du code civil, tous effets mobiliers que le propriétaire attache au fonds à perpétuelle demeure sont immeubles par destination; que, cette disposition » renfermant une règle générale, tout signe extérieur qui caracté-

édifice, puisqu'ils ne peuvent y être incrustés ou enracinés qu'à chaux ou à ciment;

146. 2^e Les chaudières d'un brasseur, d'un teinturier, d'un raffineur, les alambics d'un distillateur; tous ces objets, s'ils sont posés sur maçonnerie, sont une partie accessoire de l'édifice où ils ont été placés par le propriétaire;

147. 3^e Les boiseries des appartements, puis-

« *dérive évidemment l'intention du propriétaire d'attacher un effet mobilier à perpétuelle demeure doit suffire pour constituer un immeuble par destination; attendu que les signes caractéristiques indiqués sous ce rapport dans l'art. 545 n'y sont « énoncés que comme présomptions légales, d'où résulte la destination du père de famille; que cet article n'exclut donc pas « tout autre signe légalement prouvé, et dont cette destination « serait manifestement le résultat; attendu que, d'après l'acceptation vulgaire en ce pays, tout ce qui est attaché au fonds par le propriétaire, à ciment, à fer, à terre, au clou, est censé « attaché à perpétuelle demeure;*

« *Attendu que, dans l'espèce, le débiteur Breux a hypothéqué la maison dont il s'agit, avec tous les objets de cette nature, « notamment les glaces se trouvant dans les boiseries; d'où il « suit que les glaces dont il s'agit sont comprises dans la convention hypothécaire comme immeubles par destination, accessoirs « à la maison hypothéquée, dans la supposition toutefois que ces « glaces soient incrustées dans les boiseries ou dans le mur, ou « qu'elles y soient attachées à fer et à clou, quand bien même ces « glaces ne seraient pas attachées sur un parquet faisant corps « avec la boiserie; qu'ainsi le premier juge a infligé grief à l'appelant en bornant l'expertise qu'il a ordonnée à faire constater, « par les experts, si les glaces réclamées au procès sont attachées « sur un parquet qui fait corps avec la boiserie... énonçant quant à « ce, ordonne que lesdits experts constateront en général la « manière dont sont placées et fixées toutes les glaces qui se trouvent dans la maison expropriée dont il s'agit (a).»*

« Dans le texte de cet arrêt on retrouve les principes qui le fondent.

« Il faut un signe extérieur; la cour de Bruxelles le reconnaît: la seule volonté envisagée dans un écrit ne suffit pas. Ce signe doit élever avec évidence le caractère de perpétuité dans la destination; l'arrêt ne le conteste pas davantage. Or, comment ces conditions peuvent-elles être remplies? A part les moines de la Belgique, assésis en présence de la loi qu'il s'agissait d'interpréter, l'adhésion, d'après l'article 545, doit offrir un de ces trois caractères: avoir eu lieu à chaux ou à ciment; se trouver tellement intime, qu'elle ne puisse causer sans dommage; ou résulter, d'après de glaces et de statues, du moyen même que le législateur a pris soin d'indiquer.

« L'article 545 est démonstratif en ce sens, qu'en général il admet comme signes d'immobilisation tous les moyens qui produisent l'impossibilité de démolir sans fracture ni détérioration; mais il est limitatif pour deux natures d'ornements dont le déplacement doit toujours pouvoir s'opérer sans brisure. C'est à l'harmonie des parquets avec le boisierie, c'est à l'emplacement préparé pour recevoir les œuvres de statuaire (b) que la perpétuité de destination peut se reconnaître, relativement aux glaces et aux statues, et suppléer à l'intimité d'adhésion en général exigée.

« Tout autre système laisse le public en suspens. Il est facile de calculer, d'après les besoins d'une ferme ou d'une usine, le nombre et l'importance des auxiliaires que la destination fictive peut embrasser; la maçonnerie et l'impossibilité de séparation sans brisure ou détérioration parlent aux yeux; mais que penser de glaces

qu'elles font une partie intégrante de la maison, et qu'on ne pourrait les enlever sans dégrader et détériorer l'édifice;

148. 4^e Les chambranles des portes, fenêtres et cheminées, par la même raison;

149. 5^e Les glaces, les tableaux et autres ornements dont les parquets font corps avec la boiserie (523) (1).

posées par des cadres mobiles, de statues à en sur un piédestal distinct de l'édifice, si des conventions inconnues peuvent leur imprimer un caractère que l'article 545 ne leur donne pas? C'est par la pensée du législateur, d'est par des considérations d'intérêt public, qu'il faut apprécier les dispositions préceptives et les classer parmi les lois limitatives ou purement démonstratives; or, à tous ces titres, c'est seulement lorsque le parquet sur lequel elles sont attachées fait corps avec les boiseries, que les glaces d'un appartement sont censées mises à perpétuelle demeure, de même que les statues ne sont immeubles que lorsqu'elles sont placées dans une niche construite expressément pour les recevoir. Tout autre explication de la dernière partie de l'article 545 fait sortir la fiction de ses limites et permet à l'homme de mauvaise foi d'abuser à son gré les tiers sur l'importance de sa fortune mobilière.

« Dans ces derniers temps, la difficulté relative aux glaces s'est compliquée.

« Les décorations intérieures ont changé.

« La boiserie n'est plus en usage.

« Il arrive souvent que les glaces sont posées comme des tableaux. « Le principe reste invariable: les glaces qui n'offrent pas le signe matériel auquel leur immobilisation est attachée sont conservées leur caractère mobilier.»

Ainsi le décidait, le 26 février 1833, la cour de Paris, en cause des créanciers Crest. (SIREY, 1834, 2, p. 60.)

Cependant le 10 avril de la même année le même cour décidait précisément le contraire. (SIREY, 1834, 2, p. 223.)

En indiquant cet arrêt HENRIEN ajoute, page 55: « De simples tentures sont trop mobiles pour pouvoir servir, comme la boiserie, de base à l'immobilisation. »

(1) Lors des discussions au conseil d'état, plusieurs conseillers voulaient que les glaces conservassent leur nature mobilière, mais l'opinion de Trencart prévalut:

« M. Trencart objecte que la qualité des choses ne dépend pas uniquement de leur nature, mais encore de la volonté de la loi, ou de la destination du propriétaire. C'est cette dernière cause qui rend immeubles les animaux destinés à l'exploitation d'une ferme: elle doit avoir le même effet par rapport aux glaces placées à perpétuelle demeure. Si une chose était nécessairement membre par cela seul qu'elle peut être enlevée sans dégradation de l'immeuble, il faudrait aller jusqu'à regarder comme meubles les statues placées dans les niches.

« L'article est adopté.

« Le conseil décide qu'on exprimera dans l'art. 545, que les glaces d'un appartement sont censées mises à perpétuelle demeure, lorsque le parquet sur lequel elles sont attachées fait corps avec la boiserie. » (Locré, t. IV, p. 22, art. 19 et 20.)

« Les miroirs, les porphyres, les médaillons incrustés, ne peuvent bien souvent être arrachés sans brasures ou sans dégradations.

« Les Romains, passionnés pour cette nature de décorations, reconnaissent au propriétaire le droit d'immobiliser des tableaux, des objets d'art, et ne lui permettaient pas de tromper, en les enlevant, la juste espérance d'un locataire ou d'un acquéreur (c). Il est permis de couler des textes qui existent sur ce point qu'à

(a) Voyez encore les motifs de la sentence Breux, C. de Bruxelles, 14 juin 1833. — D. A., tome II, 475.

Dans une note sur cet arrêt, l'auteur de la *Jurisprudence générale du royaume* pense que la destination peut résulter de la volonté formellement exprimée du propriétaire. « Et alors, ajoute-t-il, il importe peu qu'il existe des signes caractéristiques indiqués par l'article 545. » Pour un principe aussi général, c'est supposer que l'immobilisation peut s'opérer sans brisure. Le texte des articles 524 et 525, qui veut que les objets soient été attachés au fonds, suffit à la réfutation de cette opinion.

(b) Si le piédestal était incrusté dans le mur, il y aurait destination; car il y aurait impossibilité de séparer, de détacher sans brisure. C'est alors le principe d'immobilité qui s'appliquerait.

(c) Que tableau plectre protectrice incombant, domus crassa marmoreis, marmoreis. (L. 17, § 2, D., lib. XIX, tit. 1, de actibus empti et venditi.)

Il existe même à ce sujet un texte plus explicite encore: *Item, monumentis, columnis, ceterisque, et personis (marguerite) ex personis, ceterisque monumentis, villis, etc.* (Droit, l'art. 545.)

Lors même que le parquet d'une glace on d'un tableau ne serait pas assemblé dans le corps de la boiserie, si, en l'enlevant, le mur devait rester brut et nu derrière, et que le surplus de la pièce eût été boisé, nous croyons qu'alors ce parquet devrait encore être considéré comme immeuble, parce qu'ainsi placé il serait vrai de dire qu'il remplirait la fonction de boiserie dans une partie de la pièce que le maître aurait voulu être totalement boisée, sans y souffrir ni laisser la difformité résultant de l'enlèvement du panneau où la glace avait été incrustée. (Pothier, *Comm.*, n° 35, v° Choses, part. II, § 1; *Orléans*, 41, 17, art. 336.)

149 2° (1).

150. Le pressoir dont la charpente est engagée dans le mur, ou assemblée avec la charpente de la maison, est aussi partie accessoire de l'édifice, avec lequel il se trouve ainsi identifié.

Dans ce cas les manivelles, leviers, cordes et agrès du pressoir sont eux-mêmes immeubles par destination, comme ustensiles d'usine. (Art. 525, code de procéd. civ.)

151. 7° Les aléuds et les cloisons; les armoires incrustées dans les murs, ou tenant par assemblage avec les cloisons; les placards de bibliothèque faisant corps avec les boisées; les armoires assemblées de même, sont également immeubles, parce qu'on ne pourrait enlever aucun de ces objets sans dégrader et détériorer essentiellement les pièces où ils ont été placés;

152. 8° La crémaillère de la cuisine, les plaques de feu et de cheminée, les râteliers et les mangeoires des écuries sont aussi partie intégrante de l'édifice, parce qu'on ne pourrait les enlever sans le dégrader et mettre obstacle à son usage;

153. 9° Les cuves et tonneaux construits dans une cave d'où elles ne pourraient être enlevées sans les démolir, doivent être également considérées comme accessoires de l'édifice, parce qu'en les construisant ainsi sur place, le propriétaire est censé les avoir attachées à perpétuelle demeure; que le désassemblage ou la démolition qui les réduit en pièces est véritablement une fracture qui les dégrade, et qui entraîne pour ces objets les mêmes conséquences que la démolition pour un édifice.

154. • Quant aux statues, porte le dernier para-

graphe de l'art. 525, elles sont immeubles quand elles sont placées dans une niche pratiquée exprès pour les recevoir, encore qu'elles puissent être enlevées sans fracture ni détérioration.

Par ces expressions, quant aux statues, les auteurs du code nous donnent clairement à entendre qu'ils ont voulu régler spécialement par ce texte tout ce qui a rapport aux statues; et de là nous devons tirer plusieurs conséquences qu'il est essentiel de bien saisir :

La première, que, suivant le principe général de l'incorporation, les statues sont immeubles, d'abord lorsqu'on ne saurait les enlever sans les dégrader ou les fracturer ou sans fracturer ou détériorer la partie où l'édifice où elles auraient été construites ou placées;

La seconde, que c'est par une exception particulière à ce principe général de l'incorporation, qu'elles sont aussi déclarées immeubles lorsqu'elles se trouvent placées dans des niches pratiquées exprès pour les recevoir, encore qu'elles puissent être enlevées sans fracture ni détérioration;

155. La troisième, que cette disposition spéciale étant déjà une exception à la règle commune, c'est une double raison pour nous de ne pas étendre encore la fiction plus loin; qu'en conséquence il faut tenir pour constant que dans toute autre position les statues sont meubles.

Ainsi elles ne partient point à la qualité d'immeubles si elles sont placées sur des piédestaux, soit dans les maisons, soit dans les cours et jardins lors même que les piédestaux seraient des massifs fondés en terre, parce que ce n'est pas là la situation voulue par la loi pour en opérer l'immobilisation (2).

Vainement dirait-on que les statues qui sont sur des piédestaux fondés en terre, et construits exprès pour les recevoir, y ont été placées à perpétuelle demeure; qu'on ne saurait d'ailleurs les enlever, et laisser à nu les piédestaux, sans dégrader le fonds; qu'il y a donc un double motif de les réputer immeubles, puisque, d'une part, elles ont été placées à perpétuelle demeure; et que, d'autre côté, leur enlèvement entraîne une dégradation dans le fonds.

Cette objection n'est pas concluante, parce qu'il n'est pas permis d'étendre ici les dispositions de la loi par analogie.

Rome ou suivait, en matière d'immobilisation par adhérence, des règles fort semblables à celles admises parmi nous.

« Les glaces d'immobilisation par un mode particulier. Si le parquet sur lequel elles sont placées fait corps avec la boiserie, il devient évident que ce parquet les a reçues à perpétuelle demeure, bien qu'il soit facile de les en extraire sans brisure ni détérioration. Si au contraire les glaces sont enfermées, comme des tableaux, dans des cadres mobiles, il peut s'élever des doutes sur la perpétuité de destination. » (HENRIQUEZ, p. 43.)

« Il faut observer que ces glaces ne cessent pas d'être immeubles par cela seul qu'elles ont été détachées pour être reprises au sein. » (Leg. 17, § 10. D. de act. empti.) [DELLANTON, n° 68, où il dit aussi : « La boiserie elle-même est immeuble, comme complément de l'appartement. »] [Voir ci-dessus, n° 146.]

(1) Une plaque de foyer placée par le propriétaire et seulement harponnée, est-elle meuble ou immeuble? CHAVOT, t. 1^{er}, p. 38, n° 35, résout ainsi la question : « Une plaque de foyer est un objet dont le but est de conserver, une glace est un objet d'ornement; il ne faudrait donc pas argumenter de ce qu'une glace simplement harponnée est meuble, que la plaque l'est aussi, car la plaque garantit le mur de la cheminée de l'ardeur du feu, elle le conserve et empêche la dégradation; elle est donc nile ad integrandum domum, tandis que la glace est destinée à le décorer. Ainsi con-

sidérons-nous le contre-feu comme immeuble (a); il est vrai que dans notre espèce, il n'est pas scellé comme l'exige l'art. 525, mais cet article ne peut être pris dans un sens restrictif, on n'en voit pas le motif d'attacher une chose à perpétuelle demeure. Il ne pouvant énumérer toutes les diverses manières avec lesquelles on attachait ou attacherait à l'œuvre une chose à perpétuelle demeure. C'est ainsi que, par arrêt du 10 avril 1831 (b), il a été déclaré, même à l'égard des glaces, que quoiqu'elles ne fussent pas attachées suivant les termes de l'art. 525, on pourrait néanmoins les regarder comme attachées à perpétuelle demeure, si elles étaient conformément à la méthode nouvelle. »

(2) Op. conf. HENRIQUEZ, *supra*, n° 141. — Cette opinion est contredite en ces termes par M. LEBLANC : « L'art. 525, in fine, en déclarant que les statues placées dans une niche sont immeubles, n'a prévu que le cas qui serait le plus douteux; car, il est évident que celles qui sont placées sur un piédestal scellé en plâtre, et clouées ou à ciment, suivent la même condition; en effet, en les enlevant, il manquerait quelque chose d'essentiel à l'ornement, le piédestal ne servirait plus à rien, et cependant il est fixé à perpétuelle demeure. Secus, si le piédestal est mobile, il n'est destiné, comme la statue, qu'à un usage temporaire. Celles qui sont placées sur le haut des édifices ou sont regardées comme le complément, et sont immeubles. » (DELLANTON, p. 158, note 2.)

(a) Pothier, de la communauté, n° 87. T. Département, ou sur l'État, § 1^{er}.

(b) J. P., t. 12 de 1834, p. 321.

1^o S'il est vrai que des statues posées sur des piédestaux aient été placées à perpétuelle demeure, il est vrai aussi qu'elles n'ont été placées que pour l'ornement, et non pour le service du fonds: leur immobilisation serait donc déjà sous ce premier rapport hors de l'esprit de la loi.

2^o Comme les statues ne sont par elles-mêmes qu'un objet de luxe et d'embellissement, leur enlèvement peut bien, en quelque sorte, déshonorer le fonds où elles étaient placées, mais il ne le détériore pas dans le sens que la loi attache ici à cette expression: car lorsqu'elle dit que les statues placées dans des niches sont immeubles encore qu'elles puissent être enlevées sans fracture ni détérioration, il est évident que l'expression détériorer ne s'applique point à la simple action de déshonorer le fonds par la privation des statues qui servaient à l'embellir, puisque ce texte suppose que leur enlèvement ait lieu sans détérioration de ce fonds.

156. Ces observations, tirées du texte même de la loi, nous conduisent à une autre conséquence dont les applications peuvent être plus étendues: c'est qu'il faut admettre une grande différence entre l'enlèvement d'un objet qui n'avait été placé que pour ornement ou décoration, tel qu'une statue, et celui d'une chose qui avait été placée pour le service du fonds, telle que serait la plaque d'une cheminée, mise pour protéger le mur qu'elle couvre.

Dans le premier cas, l'enlèvement de la statue n'est point une détérioration, s'il peut avoir lieu sans le fracturer en aucune partie.

Mais dans le second cas, le simple enlèvement de la plaque serait une dégradation du fonds pour le service duquel elle avait été placée, puisqu'il exposerait le mur à toute l'action du feu.

Il résulte de là qu'en thèse générale, et abstraction faite du cas où il s'agirait de statues placées dans des niches, les choses de pur ornement ne doivent être considérées comme immeubles par destination qu'autant qu'elles tiennent physiquement au fonds, et ne peuvent qu'être arrachées sans fracture ou déchirement; qu'au contraire, ce qui est placé à perpétuelle demeure pour le service du fonds, est immeuble par destination, lors même qu'on pourrait l'ôter sans fracture, parce que l'enlèvement de cette chose dégrade nécessairement le fonds, dont il paralyse l'usage.

Nous terminerons cette section en retraçant sommairement les principales conséquences qui dérivent des dispositions du code sur les immeubles par destination.

157. Les immeubles par destination sont placés sous la protection des lois qui régissent les immeubles réels: et de là il résulte qu'ils ne peuvent être distraits par saisie mobilière (art. 592 du code de procédure) pour aucune créance, même celle de l'État, si ce n'est pour aliments fournis à la partie saisie, ou sommes dues aux fabricants ou vendeurs de ces objets, ou à celui qui a prêté pour les acheter, fabriquer ou réparer; pour fermages et moissons des terres à la culture desquelles ils sont employés, loyers des manufactures, moulins et usines dont ils dépendent. (Art. 593 du même code, et encore l'art. 2, section 3, de la loi du 6 octobre 1791 sur la police rurale.)

157 2^o (1).

158. Les immeubles par destination sont une par-

tie accessoire du fonds auquel ils ont été attachés: donc ils se trouvent compris dans le legs (1018), dans la donation (1064), dans la vente (1613) de ce fonds, s'ils n'ont point été réservés par l'acte qui contient la disposition.

Il résulte encore de là que, dans le cas de la donation entre-vifs d'un fonds, il n'est point nécessaire de se conformer pour les accessoires au présent de l'article 948 du code, qui veut, à peine de nullité, que les donations d'effets mobiliers portent un état estimatif des objets donnés: car les accessoires d'un fonds ne peuvent être des effets mobiliers aux yeux de la loi qui les immobilise; et dès qu'ils sont compris dans la donation du fonds, par cela seul qu'on n'en a point fait une mention pour les réserver, il y aurait de la contradiction à vouloir qu'on en fit un inventaire, afin de les y comprendre.

C'est ainsi que les auteurs du code l'ont entendu, lorsque, parlant de la donation faite avec charge de substitution, ils ont voulu (1064) que les bestiaux et ustensiles servant à faire valoir les terres fussent censés compris dans les donations entre-vifs ou testamentaires desdites terres, et que le grevé fût seulement tenu de les faire priser et estimer, pour en rendre une égale valeur lors de la restitution. Par là, le législateur suppose visiblement qu'en ce cas l'acte de donation ne porte point d'état estimatif des bestiaux et ustensiles aratoires, puisqu'il charge seulement le grevé d'en faire l'estimation, et que cette formalité serait pleinement inutile si l'on y avait déjà satisfait d'avance.

159. Les immeubles par destination sont considérés, en droit, comme partie du fonds: ils sont en conséquence frappés des mêmes hypothèques (2118), et compris dans la saisie immobilière et l'expropriation forcée du sol, dont le prix doit être distribué aux créanciers par rang d'hypothèques (2204).

Néanmoins, lorsque les choses de cette nature sont distraites par le propriétaire, la fiction de la loi cesse sitôt qu'elles ont cessé d'être attachées au fonds: elles reprennent alors leur qualité naturelle d'effets mobiliers; et, comme les meubles n'ont pas de suite par hypothèque (2119), les créanciers hypothécaires ne peuvent, sous ce rapport, avoir prise contre les acquéreurs de ces effets. Mais dans le cas où il existe déjà une saisie immobilière assise sur le fonds, si le propriétaire saisi en distrait les accessoires en tout ou en partie après la notification de la saisie, autrement que dans la vue de pourvoir aux remplacements exigés par les principes d'une sage administration, il se rend passible de dommages et intérêts à raison desquels il peut être condamné par corps pour avoir dégradé l'immeuble placé sous la main de la justice (art. 690 du code de procédure), sans préjudice encore des voies criminelles si la gravité des circonstances pouvait y donner lieu.

160. Les immeubles par destination suivent la condition du fonds avec lequel ils sont civilement identifiés: ils n'ont donc point dans la communauté légale des époux (1404); mais ils doivent être entretenus, comme le fonds, par la communauté qui en jouit; et dans le cas des ventes qui peuvent en être faites pendant le mariage, on doit pourvoir au remplacement par d'autres effets de même nature et d'égale valeur; faute de quoi celui des époux auquel ils

(1) Les immeubles par destination sont censés compris dans l'adjudication. — De ce que les objets mentionnés aux art. 592 et 593 sont immeubles et réputés accessoires, la cour de Riom conclut, le 30 août 1800 (N. 27, t. 10), que l'on devait considérer comme compris dans l'adjudication faite par suite d'expro-

priation forcée d'un domaine dont ils dépendent, les bestiaux donnés à cheptel, les porcs, acconces, fourrages, pailles et engrais, encore qu'ils ne se trouvent mentionnés ni dans le procès-verbal de saisie, ni dans le cahier des charges, ni dans le jugement d'adjudication.

appartenait aura une action en indemnité à exercer lors de la dissolution de la communauté, d'après les principes établis (1433, 1436) sur les remplois et reprises des propres aliénés par les époux mariés sous le régime communal.

161. Ainsi une femme qui avait à l'époque de son mariage, ou à laquelle il est échu depuis, un domaine garni de bestiaux et d'ustensiles aratoires, une usine avec tous ses agrès, et qui se trouve forcée de renoncer à la communauté, sera en droit de reprendre son domaine ou son usine garnis de leurs accessoires réputés immeubles (1493); tandis que sans le secours de cette fiction, elle serait obligée d'abandonner tous ces effets (1492) aux créanciers et aux héritiers de son mari, et demeurerait privée des agents et instruments nécessaires pour l'exploitation de son usine.

Ainsi le légataire des fonds trouvera dans les accessoires qui en suivent la condition, des moyens de culture et d'exploitation qu'il n'aurait pas si les animaux de trait et les ustensiles aratoires, n'étant pas déclarés immeubles, appartenaient au légataire du mobilier.

162. C'est donc par des considérations d'une haute sagesse que les auteurs du code ont voulu, pour l'intérêt du commerce, de l'agriculture, et des arts, que les effets mobiliers attachés au service et à l'exploitation des immeubles fussent eux-mêmes civilement immobilisés, et suivissent la condition des fonds.

SECTION III.

DES IMMEUBLES PAR L'OBJET AUQUEL ILS S'APPLIQUENT.

- 163.** Droits incorporels dont il s'agit ici. Différence quant à eux entre le code et le droit romain.
164. Texte de l'article 526.

163. Les immeubles par l'objet auquel ils s'appliquent sont les droits incorporels, qui, sans être meubles ni immeubles par eux-mêmes, sont néanmoins rangés dans l'une ou l'autre classe suivant qu'ils ont une chose mobilière ou immobilière pour objet (1).

Les droits incorporels sont, sous plusieurs rapports,

(1) **DEMANTE** dit ici (p. 158, n° 543) : « La troisième classe d'immeubles se compose de biens incorporels qui, de leur nature, ne peuvent être ni meubles ni immeubles; ce sont des droits qui reposent sur des immeubles ou qui doivent en produire à celui auquel ils compétent. » (Art. 526.)

« A ce sujet nous remarquerons, 1^o que parmi les droits qui reposent sur un immeuble, les seuls qui participent à sa nature sont ceux qui sont démembrés de la propriété; ce qui comprend l'usufruit et les servitudes, mais ne s'applique pas à l'hypothèque; 2^o qu'un ne doit pas même considérer comme reposant sur un meuble, le droit du fermier et du locataire. »

(2) **Op. conf. de DURANTON** (n° 73), il ajoute : « Seulement, d'après le principe *resoluto jura dantur, resolutio jura accipiuntur*, principe consacré par l'art. 2125, l'hypothèque s'éteint lorsque l'usufruit prend fin. »

A l'occasion de la nature du droit d'usufruit **LECARQ** dit, t. II, p. 358 : « L'usufruit est un droit; c'est celui de jouir des fruits d'un bien (a). Ce bien peut être meuble, il peut être im-

soumis à des règles qui leur sont exclusivement propres : c'est pourquoi les Romains en avaient fait une troisième espèce de biens; mais, comme ils sont aussi, sous les aspects les plus généraux, soumis aux mêmes règles que les autres choses qui nous appartiennent, les auteurs du code ont voulu, pour plus de simplicité, qu'ils fussent compris dans la division générale des meubles et des immeubles.

Ce n'est que par rapport à cette division que nous avons à les considérer ici. Un autre chapitre sera destiné à examiner leurs qualités particulières, et les conséquences qui dérivent de leur nature de biens incorporels.

164. Art. 526. — « Sont immeubles par l'objet auquel ils s'appliquent, l'usufruit des choses immobilières, les servitudes ou services fonciers, les actions qui tendent à revendiquer un immeuble. »

§ 1^{er}. — DE L'USUFRUIT.

165. Pourquoi l'usufruit d'un fonds est immeuble. Quid des droits d'usage et d'habitation? Des baux à vie ou à longues années? Controverse avec Duranton.

165 2^o. Le droit résultant d'un bail à ferme ou à loyer est mobilier.

166. Quid des effets mobiliers attachés à l'exploitation par l'usufruitier? Distinction. Quid des réparations de bâtiments ou maisons?

166 2^o. L'emphytéose et le droit de superficie constituent des droits immobiliers. Opinion de Duranton.

166 3^o. Quid des champarts, baux à localité et baux à complant?

166 4^o. Quid du bail à domaine congéable?

165. L'usufruit d'un fonds est immeuble parce que l'usufruitier a un droit réel dans la chose même dont il jouit, *jura in re*; droit susceptible d'hypothèque comme le fonds (2118) (2).

Nous croyons que les droits d'usage et d'habitation doivent pareillement être rangés dans la classe des immeubles, parce qu'ils sont véritablement des droits réels dans la chose, *jura in re*; néanmoins ils ne sont pas susceptibles d'hypothèque, par la raison qu'étant inhérents à la personne, ils ne peuvent être aliénés au profit d'un autre (631 et 634) (3).

meuble (b). S'il est meuble, l'usufruit ou en droit est meuble; il est au contraire immeuble, si la chose qui produit des fruits dont on a le droit de jouir, est immeuble (c).

« Ainsi l'usufruit d'une garde-robe, d'une somme d'argent ou de tout autre objet mobilier, sera meuble; celui d'un champ ou d'une maison sera immeuble. »

Dans son rapport au tribunal, **Goupi-Préfet** disait : « L'usufruit d'un immeuble et les services fonciers s'appliquent à des immeubles; ils sont donc immeubles; cependant si au fait pas s'y méprendre : l'usufruit ne s'entend ni que du droit réel du jouir d'un immeuble dont la propriété appartient à une autre personne, et non des revenus que l'usufruitier perçoit à celui qui a droit à cette jouissance. » (**LOCRÉ**, t. IV, p. 34, n° 4).

(3) **Op. conf. de DURANTON**, qui ajoute, n° 73 : « Les droits d'usage et d'habitation ne peuvent même exister que sur un immeuble, de moins quant à l'habitation, tandis que l'usufruit peut subsister aussi sur des meubles. »

(a) Art. 527 du code Napoléon.

(b) Art. 581.

(c) Art. 526.

Il nous paraît encore que les baux à vie ou à longues années devraient être aussi considérés comme immobiliers dans leur objet, parce qu'ils sont semblables au droit d'usufruit qui serait acquis à titre onéreux, qu'ils participent de l'aliénation du fonds, et donnent au possesseur un droit réel dans la chose, *jus in re*, qui n'appartient point au fermier ordinaire (1).

165 2^e (2).

166. Les effets mobiliers que l'usufruitier attache à l'exploitation du fonds dont il a l'usufruit, tels que les bestiaux avec lesquels il cultive le domaine soumis à sa jouissance, sont-ils immeubles par destination? En cas d'expropriation de l'usufruit, ces animaux

seraient-ils aussi compris dans la vente comme accessoires du principal exproprié?

L'immobilisation n'est attachée par la loi (324) qu'à l'acte de destination qui émane du propriétaire même, parce qu'il n'appartient qu'à lui de faire un placement à perpétuelle demeure pour le service de la chose. Le droit de l'usufruitier n'est déjà lui-même qu'un immeuble fictif : on ne pourrait donc déclarer immeubles les effets mobiliers employés par l'usufruitier à l'exercice de ce droit, sans étendre les dispositions de la loi au delà de leurs limites, et sans cumuler deux fictions l'une sur l'autre, ce qui répugne également aux principes (3).

(1) Vey, dans POTHIER, *Traité du contrat de louage*, n° 188, et en son *Traité de la communauté*, n° 71.

Observ. de DURANTON, n° 54, où il dit : « D'après Pothier, le bail à longues années (a), est un droit immobilier, comme l'usufruit des immeubles. »

« Il n'a cependant pas adopté le sentiment des anciens auteurs, qui, en général, voyaient un usufruit, non-seulement dans la vente à vie, mais encore dans le bail à vie : il dit à cet égard, dans son *Traité du Louage* (n° 27) : « Quoique les baux à vie soient à première vue plutôt de la nature des baux à rente que des simples baux à loyer ou à ferme, et ressembler une constitution d'usufruit, néanmoins on peut faire aussi de simples baux à loyer ou à ferme d'héritages pour le temps de la vie du locataire ou au fermier, au point de temps de celle du bailleur. »

« Cela est contre motifs douteux sous le code, s'il est possible, puisqu'il ne limite en aucune manière la durée des baux quand ils sont consentis par le propriétaire ayant le libre exercice de ses droits, aussi la doctrine de Pothier, qui regardait comme immobilier le droit résultant d'un bail à longues années, ne saurait-elle être admise aujourd'hui. »

« Que dans l'appréciation des caractères du contrat, les tribunaux appelés à les juger y vont, selon l'intention des parties, le terme dont elles se seront servis, un droit d'usufruit à temps ou un droit de superficie en emphytéose, nous le concevons parfaitement ; mais si le contrat se leur paraît qu'un bail, il ne constitue qu'un droit purement mobilier, encore qu'il soit à vie ; seulement, cette circonstance et celle que le prix ne serait point payé annuellement, pourraient les déterminer à décider que ce n'est point un louage, mais bien un droit de la nature de ceux, nous le savons, car c'est plutôt aux choses qu'aux termes qu'on doit s'attacher dans l'interprétation des contrats. (Art. 1155.) Dans le doute, ils devraient incliner pour le louage, attendu que le servitude du fonds ne se présume pas. »

(2) Le droit résultant d'un bail à ferme ou à loyer est mobilier. — DURANTON justifie cette proposition, n° 53. Mais TRUPELLE, en son *Traité du Louage*, n° 5 et suiv. soutient l'opinion contraire. Nous devons nous borner à renvoyer à ce dernier ouvrage où se trouvent rappelés les éléments de la controverse.

(3) Observ. de DURANTON, n° 59 : « Comme l'usufruitier d'un fonds a un droit dans la chose, un droit immobilier, qu'il représente, dans les limites de ce droit, le propriétaire lui-même, qu'il jouit comme lui, nous décidons que les animaux qu'il a placés sur le fonds pour la culture, et ainsi que les instruments aratoires et les semences qu'il a mis sur ce fonds, sont pareillement immeubles. Ces objets ne tombent point dans la communauté, et on ne peut les saisir sur lui par saisie-exécution, mais seulement par saisie du droit d'usufruit lui-même. A la vérité, dès que l'usufruit s'éteint, le droit de l'usufruitier, quant à ces objets, ne sera plus qu'un droit mobilier, parce que le casus qui le rendait immeuble

ble ne subsiste plus ; mais tant que cette cause subsiste, ce droit participe de la nature du droit principal, qui est immobilier. (Art. 516.) Il résulterait, en effet, aux principes du code sur le mariage, que l'un des époux, par exemple, usufructier d'un fonds sur lequel il avait, lors de son mariage, placé des animaux pour la culture, parce qu'il s'y en avait pas, fut obligé, en reprenant ses droits d'usufruit à la dissolution de sa communauté, d'en acheter de nouveaux de ses propres deniers pour cultiver le fonds. Il n'eût entendu mettre ces animaux que la jouissance ou les produits du droit, et non ce qui en est un accessoire ; et pourtant, dans le système contraire, les animaux, comme chose mobilière, seraient restés dans sa communauté, sans indemnité pour lui ; ce qui n'est pas juste (3). »

« Sans doute, si le titre des art. 516 et 517 n'est pas en faveur de cette décision, puisque ces animaux, ces instruments aratoires et ces semences n'ont pas été placés par le propriétaire, et qu'en ne peut dès lors supposer qu'ils ont été mis sur le fonds à perpétuelle demeure ; mais l'esprit de la loi le protège, parce que l'usufruitier représente dans les limites de son droit le propriétaire lui-même, puisqu'il jouit comme lui, à la charge d'user de la chose en bon père de famille ; et cette obligation, il ne pourrait la remplir, s'il ne plaçait sur le fonds des animaux pour la culture, quand il n'y en a pas, il donne donc à ces animaux et à ces semences une destination, sinon perpétuelle, du moins permanente, qui doit durer autant que sa jouissance, ce qui suffit pour que les objets participent de la nature de son droit, qui est immobilier. »

« Nous en disons autant à l'égard de l'emphytéote, qui a même un droit plus étendu que celui de l'usufruitier, puisqu'il est généralement d'une plus longue durée, qu'il ne s'éteint pas par sa mort, et qu'il est, même dans les emphytéoses établies sous le code, un droit réel immobilier. »

« Et le raisonnement est le même quant au tiers possesseur, puisque, tant qu'il n'est pas évincé, il est considéré *tandem dominus*, et qu'il fait les fruits siens comme le propriétaire, tant qu'il est de bonne foi. »

Cette opinion est partagée par MAHNER DE CHASSAT ; ROLAND DE VILLARGUES, *op. cit.* n° 86, 87.

« Au contraire CHAVOT (t. 1, p. 31, n° 31 et 32) fait sur l'opinion de DURANTON les observations suivantes : « Mais n'est-ce pas la répéter un oubli du législateur, faire le loi plutôt que l'expliquer? Sans doute il aurait été utile de prévoir ce cas, car il pourra arriver que l'usufruitier, à la dissolution de sa communauté, sera obligé de perdre le cheptel qu'il avait placé sur le fonds dont il jouit. Cet inconvénient sera aussi grave que celui signalé par Pothier. Suivent la jurisprudence sous laquelle il écrivait, une femme, qui avait une terre bien garnie en bestiaux, s'étant mariée sans faire du contrat de mariage, par sa renonciation à la communauté perdait son cheptel, que souvent se peignait l'impéritie du repreneur. »

« Le code a réparé cette injustice, et le bice du l'apiculture

(4) On entend généralement par bail à longues années celui qui excède trois ans. On y voyait anciennement une sorte de démembrement de la propriété : aujourd'hui c'est un bail comme un autre, avec les mêmes effets, sans la durée. Mais ceux qui s'ont vu l'administration des biens, en qui n'est pas la libre exécution de leurs droits, ne peuvent consentir un bail à longues années.

(5) Pothier avait déjà signalé cette grave inconvénient à l'égard des progrès de la femme ; dont le mari et la jouissance durant la communauté ; il lui

possédait, avec sa vie, et même mourant signifier que les animaux et autres objets répétés par le code immeubles par destination quand ils ont été placés par le propriétaire, tombent, comme chose mobilière dans la communauté, et que la femme, à la dissolution de mariage, s'est obligée d'en acheter d'autres de ses deniers pour cultiver son baux. Or, cet inconvénient n'est pas la même dans le cas où l'usufruitier que l'usufruit, et l'on suit le système opposé à notre sentiment.

Il faut cependant excepter, ainsi que nous l'avons remarqué précédemment, le cas où il s'agirait d'objets dont la fourniture devrait être faite par l'usufruitier pour l'entretien de la chose, tels que les échelles de la vigne : car, étant obligé de les laisser, il les place également à perpétuelle demeure ; et c'est moins en son nom propre qu'en celui du maître qu'il agit en les plaçant, puisqu'il peut y être forcé : il est alors un vrai *procurator in rem suam et in rem alterius*, agis-

sant tant en son nom qu'en celui du propriétaire.

On devrait encore, et même à plus forte raison, porter la même décision en ce qui touche aux réparations ou constructions de clôtures des héritages, comme aux réparations ou constructions de maisons qui ne seraient que des améliorations foncières dont l'usufruitier aurait voulu gratifier le propriétaire.

166 2° (1).

166 3° (2).

exigeait qu'il fût en disposition au cas prévu par l'ART. 520V. Mais cependant il se faut pas déguiser les différences réelles qui existent entre ce cas et celui prévu par le code, et les motifs qui ont pu empêcher le législateur d'étendre cette faveur jusqu'au point où nous le désirons.

En effet, les rédacteurs du code se sont trouvés en présence de cette ancienne maxime du droit romain posée dans notre jurisprudence : *Instrumentum fundi non est pars fundi*, dont l'application entraînait, il est vrai, de nombreux inconvénients, mais cependant était conforme à la nature des choses. La rigueur du droit a été sacrifiée à l'intérêt général qui doit être le seul guide du législateur. Cependant, comme nous ne pouvons changer la nature des choses en changeant leur dénomination, on a étendu le point de droit, *fundi nihil est nisi quod terra in tenet* (a), par une fiction ; on a déclaré que l'on devait regarder comme immeubles certaines choses meubles de leur nature ; et comme ces choses ne sont pas regardées ainsi en toute occasion, on a déterminé les circonstances qui leur donnaient ce caractère.

L'extériorité de l'agriculture n'a pas été le seul motif déterminant, car, autrement les rédacteurs du code auraient interdit la saisie mobilière des bestiaux et ustensiles agricoles placés par le fermier ; ce n'était à celui-ci ces moyens de culture, au port nécessairement préjudiciable à la propriété qu'il cultive ; on provoque un chômage possible et d'au moins plus nuisible pour les travaux champêtres, qu'ils ne peuvent être exécutés que dans des moments déterminés, qu'on ne peut laisser passer impunément. Le propriétaire peut, il est vrai, y remédier, mais seulement pour l'avenir ; car, en cette occasion, sa demande en réalisation sera fondée sur un défaut de culture, ce qui préjudicierait justement notre remarque. Est-ce la nature des droits immobiliers, que possède l'usufruitier sur la chose, qui peut donner la qualité d'immeubles au cheptel et aux instruments agricoles qu'il a placés ? Mais d'abord il faut remarquer qu'il y a sur ce point une grande différence entre le propriétaire et l'usufruitier ; celui-ci ne possède la propriété qu'il tire précieuse ; et s'il possède son usufruit à titre de propriétaire, cet usufruit n'est immeuble que par l'objet auquel il s'applique. (Art. 526.) Le propriétaire, au contraire, possède une chose immeuble de sa nature ; ses droits sont perpétuels, tandis que les droits de l'usufruitier sont nécessairement temporaires, et souvent même d'une moins longue durée que ses bornes ordinaires ; le fermier, en effet, jouira jusqu'à la fin de son bail, tandis que l'usufruitier sera peut-être dépossédé de sa chose. Ces différences réelles sont probablement la cause pour laquelle le législateur n'a pas jugé à propos d'étendre la faveur attachée au cheptel et aux ustensiles agricoles placés par le propriétaire, au cheptel et ustensiles agricoles placés par l'usufruitier. En effet, il n'est question dans les art. 525 et 526 que du propriétaire ; or, c'est en principe constant qu'une fiction, par cela seul qu'elle déroge à l'ordre naturel des choses, ne doit jamais être étendue au-delà de cas pour lequel elle a été créée, ou du moins à un autre ordre de choses.

Nous croyons donc par ces motifs que les créanciers de l'usufruitier pourraient saisir mobilièrement son cheptel et ses instruments agricoles.

Cela ne ferait pas le moindre doute à l'égard des objets d'ornement, glaces ou tableaux qu'il aurait fait acheter ; mais à la charge de rétablir les lieux dans leur état primitif. (Art. 529.) Ces objets n'ont pu en effet être placés par lui à perpétuelle demeure. (Art. 525.) Les créanciers ou bériliers ne pourraient pas faire saisir ou prendre les effets de la maison ou les volets mobiliers à

son usage (b), si même en réclamant la valeur ; car il y a cette différence entre l'usufruitier et le fermier, que celui-ci peut toujours réclamer ou les objets ou leur valeur, le propriétaire étant obligé de le faire jouir et de faire à cet égard toutes les réparations nécessaires, ou d'indemniser le fermier qui les a faites. L'usufruitier, au contraire, prend les choses dans l'état où elles sont et doit faire les réparations d'entretien sans qu'il y ait obligation de la part du propriétaire de faire des réparations quelconques, soit à l'ouvrage de l'usufruitier, soit pendant l'usufruit. Il est même interdit à l'usufruitier de réclamer une indemnité pour les améliorations qu'il aurait faites. Les sarrasins qu'il a fait planter et les volets qu'il a fait refaire sont considérés comme des réparations d'entretien. Il peut seulement réclamer une indemnité pour les objets qu'un motif de nécessité et de conservation lui aurait fait incorporer dans la chose dont il jouit, et qui auraient été destinés à la confection de grosses réparations. »

Voici en outre ce qui a été dit ci-dessus, n° 141.

(b) L'Emphytéote et la droit de superficie constituent des droits immobiliers. — DURANTON (de la distinction des biens), n° 36, enseigne que l'on peut encore aujourd'hui établir des droits de superficie ou d'emphytéose, qui seraient comme accessoirement le caractère des droits immobiliers. « DEVAUCOUEZ estime que l'emphytéose est remplacée par le bail ou louage, parce qu'en peut aujourd'hui faire des baux de la durée qu'il plaît aux parties de convenir ; et selon sa jurisprudence, ces baux ne produisent point de droit réel au profit du preneur, conséquemment celui-ci ne peut hypothéquer son droit, comme l'usufruitier peut hypothéquer le sien. »

« TOULIER reconnaît qu'on peut, il est vrai, créer des emphytéoses ; qu'elles sont même encore en usage dans plusieurs provinces, mais que le code les a retranchées du nombre des biens que la loi de brumaire a vu déclarer susceptibles d'hypothèque, et qu'il serait cependant bien utile qu'une loi s'expliquât sur ce point. »

« EUGÈNE FAVARD dit dans son *Répertoire*, au mot *Emphytéote*, que le code ne les a pas mises au nombre des biens que la loi de brumaire déclarait expressément susceptibles d'hypothèque ; et toutefois que rien n'empêche de les y soumettre par une convention expresse. »

L'opinion de DURANTON a été confirmée par la cour de cassation de France, le 19 juillet 1833 (en cause de Cury et consorts contre Marcon de Mors) [Sirey, 1833, 1, 531] ; par la cour de Douai, le 15 décembre 1833 (en cause des créanciers Baccius) [Sirey, 1833, 4, 65] ; Nous nous bornons à citer ici ces deux décisions que nous rapportons en nous occupant spécialement de l'emphytéose.

En Belgique, d'après la loi du 10 janvier 1843, le droit de superficie et d'emphytéose est expressément reconnu pour immeuble.

(2) *Quid des champarts, baux à locatibris, et baux à complant* ? DURANTON établit une distinction entre les baux à complant qui, même créés à perpétuité, sont assujettis aux règles des baux à ferme, et ne confèrent, comme le bail, qu'un droit mobilier, d'après son avis du conseil d'état du 4 thermidor an viii, et entre les baux à locatibris perpétuels, soumis au rachat par la loi des 18-25 décembre 1793 ; et connaît le principe du rachat doit subsister encore pour les baux contractés depuis cette loi, l'autorité en constatant que le preneur a le droit de propriété pleine sur le fonds. Cette conséquence est combattue par BALLOZ. (Dict. gén., v° *Champs*, n° 95.)

L'opinion de DURANTON sur le bail à complant a été con-

(1) *Procédure*, n° 2066 ; *Pothier*, *Traité de la comm.*, part. 1^{re}, chap. 3, n° 63.

(a) L. 17 de oct. impet. 8.

166 4° (1).

§ II. — DES SERVITUDES, OU SERVITUDES PÉCUNIAIRES.

167. Double aspect sous lequel il faut considérer une servitude. Conséquences quant à son aliénation;
 168. Quant à son rachat sous le régime de la communauté; Quant à son aliénation sous ce régime et pendant la minorité.
 169. L'hypothèque est-elle immobilisée? Distinction.
 170. Conséquence de la nature mobilière de l'hypothèque activement considérée.

167. Une servitude est une charge imposée sur un héritage pour l'usage et l'utilité d'un héritage appartenant à un autre propriétaire (637).

La servitude peut être considérée activement ou passivement.

Considérée activement et par rapport au fonds pour l'avantage duquel elle a été constituée, elle ajoute à ses aisances; elle est pour lui une qualité qui en augmente la valeur; elle le suit en quelques mains qu'il passe, comme une portion de l'autre fonds détachée pour le service de celui-ci: elle est donc véritablement immeuble sous ce rapport.

Considérée passivement et par rapport au fonds qui en est grevé, la servitude est l'aliénation d'une portion de la liberté de ce fonds au profit de l'autre; c'est une charge qui diminue la valeur de l'héritage qui en est le débiteur, charge qui le suit également en quelques mains qu'il passe: elle est donc encore véritablement immobilière sous ce second rapport.

La servitude activement considérée étant immeuble (2), il en résulte,

1° Quo nul ne peut être tenu de souffrir le rachat d'une servitude due à son héritage, parce que nul ne peut être contraint de céder sa propriété foncière, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et dans les cas déterminés par les lois;

2° Que celui qui n'a pas la libre administration de ses biens ne pourrait valablement renoncer à une servitude acquise à son fonds, ni en recevoir le rachat, sans recourir aux formalités judiciaires requises pour l'aliénation des immeubles de ceux qui ne jouissent pas de la plénitude de leurs droits, tels que les mineurs et les interdits;

168. 3° Que si, durant le mariage, une servitude due à l'héritage de l'un des époux a été rachetée par le maître du fonds qui en était débiteur, c'est comme si l'on avait aliéné un immeuble réel propre à un époux: en sorte qu'il a droit au rachat, ou il y aura lieu au préèvement du prix sur la communauté qui en aura profité (1453).

La servitude passivement considérée étant immeuble, il en résulte aussi,

Que le mineur ne peut consentir l'établissement d'une servitude sur son fonds, puisqu'il ne peut en aliéner aucune dépendance; que nul n'est obligé à souffrir l'établissement d'une servitude sur son héritage hors des cas particuliers déterminés par la loi;

Que si, durant le mariage, il y a eu aliénation d'un droit de servitude à la charge d'un fonds de l'un des époux, il lui est dû le rachat ou récompense du prix.

169. En est-il de l'hypothèque comme d'une servitude? Est-elle également immobilisée?

L'hypothèque frappe le fonds qui en est grevé, comme la servitude est passivement attachée au fonds qui la doit: l'une et l'autre emportent aliénation d'une portion de la liberté de l'héritage assujéti; l'une et l'autre sont inhérentes à cet héritage, et le suivent en quelques mains qu'il passe; l'hypothèque passivement considérée est donc un droit réel et immobilier comme la servitude: c'est pourquoi le mineur émancipé, ou le tuteur du mineur non émancipé, ne peuvent pas mieux asséoir une hypothèque qu'une servitude sur le fonds pupillaire; car, la constitution d'hypothèque renfermant un principe d'aliénation, il faut, pour la consentir, la même capacité que pour aliéner l'héritage.

Mais si nous considérons l'hypothèque dans un sens actif, c'est-à-dire dans l'intérêt du créancier auquel elle est acquise, il en faut décider tout autrement. Prise en ce sens, l'hypothèque n'est pas due à un héritage comme la servitude: elle n'est due qu'à la personne du créancier. Si elle donne à ce créancier le droit de poursuivre le fonds hypothéqué, ce n'est pas pour revendiquer la propriété ni la jouissance de ce fonds, mais pour obtenir le paiement de sa créance sur le prix: elle n'est jamais que l'accessoire d'une créance mobilière, soit pour assurer l'exécution d'une convention, soit pour garantir les dommages-intérêts qui pourraient résulter de l'inexécution d'un traité. Or l'accessoire ne peut être d'une autre condition que le principal. L'hypothèque doit donc être considérée comme meuble dans l'intérêt du créancier.

Il résulte de là que celui qui peut recevoir un paiement et en donner valable quittance, peut aussi consentir la radiation de l'hypothèque, lors même qu'il ne pourrait pas aliéner ses fonds.

Ainsi le mineur émancipé, assisté de son curateur, ou le tuteur du mineur non émancipé, recevait, comme ils le peuvent (3), les remboursements des capitaux pupillaires, donnent valablement mainlevée des hypothèques à l'effet d'en opérer la radiation; tandis qu'ils ne pourraient de même renoncer, pour aucun prix, à l'exercice d'une servitude, sans recourir aux formalités nécessaires pour l'aliénation des immeubles des mineurs.

170. Ainsi encore le simple possesseur d'une créance, qui en donne valablement quittance lorsque

firmée, le 16 janvier 1836 et le 3 août 1835, par le cour de cassation de France. Ce dernier arrêt décide qu'en ne peut, sous l'empire des lois nouvelles considérer un droit de complot que comme un droit mobilier, bien qu'il ait eu à son origine, sous l'ancienne législation, le caractère de droit immobilier; qu'en conséquence, le trouble apporté à la jouissance de ce droit ne serait donner lieu à la plainte possessoire. C'est à l'occasion du louage que ces questions sur la nature du bail à complot et du bail à location perpétuelle doivent être examinées de plus près. (Voir à ce sujet TROPLONG, du Louage, nos 59 et 60.)

(1) Qu'il du bail à domaine comptable. — DALLON (Dict. gén., v. Clauses, no 99) rappelle que dans le bail à domaine comptable le bailleur conserve la propriété du fonds, et peut toujours y

rentrer; que le preneur, de son côté, est propriétaire des édifices et autres superflues sur lesquels il a son droit immobilier qu'il peut hypothéquer. Mais d'après la règle *resoluto jure danti*, les aliénations et constitutions d'hypothèques s'annulent devant le retrait. Cette maxime veut être plus soigneusement examinée à l'occasion du louage. — C'est au titre du Louage que TROPLONG (no 61) est entré à ce sujet dans des détails plus étendus.

(2) Op. conf. de DURANTON (no 93); il cite le loi 86, D. de verb. signif. *Quid aliud est jura prenditorum, quam proinde qualiter se habentia; ut bonitas, satisfactio, ampliatio* P. Par services fœderis, ajoute-t-il, les rédacteurs du code ont entendu comprendre toute espèce de servitude due à un fonds.

(3) Voy. l. 11, p. 217, de notre Traité sur l'état des personnes.

le remboursement est versé de bonne foi entre ses mains (1210), opère de même l'extinction de l'hypothèque, tandis qu'il aurait vainement renoncé, au préjudice du maître, à l'exercice d'une servitude acquise au fonds dont il n'aurait eu que la possession.

§ III. — DES ACTIONS.

171. La nature de l'action dépend de la nature de l'objet qu'on veut obtenir et non de la cause qui le produit.
172. L'action est immobilière indépendamment de sa qualité réelle ou personnelle. Exemple dans la vente.
173. Une action peut être à la fois mobilière et immobilière pour le même personnel.
174. La novation dans l'objet de l'action peut changer entièrement la nature de l'action.
175. Résultats de cette novation.
176. Utilité de la distinction des actions, quant aux testaments. Différence de principes d'avec le droit romain.
177. Quest à la communauté dans le cas de novation d'une action, à quelle époque faut-il se reporter? Exemple dans une concession de mines.
178. Conséquences du principe dans le cas d'éviction de l'immeuble acquis par le mari.
179. Quel dans le cas de deux légataires à titre universel, l'un des meubles, l'autre des immeubles.
180. Quelle est la nature de l'action de celui qui a vendu son fonds sous pécule de réméré?
181. Un mineur a vendu son héritage sans employer les formalités voulues par le code civil : l'action en annulation qui lui appartient-elle est mobilière ou immobilière?
182. J'ai acheté le coupe d'un bois : quelle est la nature de ma créance?
183. Dans le cas d'un legs d'une somme à laquelle l'héritier peut substituer un immeuble, quelle est la nature de l'action du légataire?
184. Quel dans le cas d'une disposition alternative qui porte sur un meuble ou un immeuble au choix de l'héritier grevé?
185. Quel dans le cas d'une obligation mobilière contractée en ma faveur sous la clause pénale d'une obligation immobilière?
186. Un homme s'est engagé à construire un édifice sur le

fonds de Titius : quelle est la nature de l'action de ce dernier? *Dissentiment avec Pothier, Merlin, Toullier et Chavot.*

187. Preuves à l'appui de l'opinion de l'auteur.
188. Suite du précédent.
189. Conséquences de l'opinion combattue par l'auteur. Distinction : s'il y avait novation dans la créance, quelle serait l'action du propriétaire contre celui qui se serait obligé à labourer une partie de son champ?
190. Contre qui le laboureur ou l'entrepreneur dirigerait-il leur action en cas de décès de celui qui leur devait le prix de leur travail?
191. Quel dans le cas du legs particulier du fonds sur lequel devait être construit l'édifice?
192. Les dettes en indemnité contre l'usufruitier du locataire passent-elles à l'acquéreur du fonds?
193. Dans le cas de décès du vendeur, l'action en résolution de la vente du immeuble appartient-elle à l'héritier mobilier ou à l'immeuble? *Dissentiment.*
194. Quel, dans le cas de décès du vendeur d'un immeuble non payé, si l'héritier des immeubles argue la vente de dol ou de fraude? Cet héritier prime-t-il l'héritier des meubles réclamant le prix de vente.
195. Quelle est la nature de l'action en rescision du chef de lésion? Conséquences.
196. De l'action en résolution pour défaut de payement du prix? Conséquences de sa nature accessoire. Différences avec l'action en rescision.
197. L'action en garantie de l'acquéreur menacé d'éviction est-elle mobilière ou immobilière?
- 197 2°. L'action pour avoir un meuble resterait mobilière, encore bien qu'elle fût accompagnée d'une hypothèque.
- 197 3°. L'indemnité accordée en France aux émigrés était immobilière; Secus de celle accordée aux anciens colons de Saint-Domingue.
- 197 4°. S'il m'avait été légué un héritage ou pour cet héritage une somme de 10,000 livres à mon choix, et que je fusse venu à décider sans avoir fait mon option, auquel de mes héritiers appartiendrait le legs?

171. Sont immeubles, par l'objet auquel elles s'appliquent, les actions qui tendent à revendiquer un immeuble : tel est le principe posé par le code civil (1). Il résulte de là que, pour savoir si les actions sont

(1) C'est une application du principe que celui qui a une action pour revendiquer une chose est censé avoir la chose elle-même. (Lég. 15, D. de reg. jur.) ROLLAND DE VILLARGUES, v. Meubles, n° 81. Op. conf. DEKANTON, n° 94. — CHAVOT (t. 1^{er}, n° 50 et 51) ajoute : « Si les parties sont liées de contracter, une fois que le contrat est formé, elles ne peuvent plus le dissoudre sans le consentement de l'une et de l'autre, nam contractus ad initia est voluntatis, ex post facto necessarius. Du contrat naît une obligation, et de l'obligation naît une action, par laquelle celui qui s'est obligé est forcé d'exécuter le contrat. En effet, une obligation ne mériterait véritablement pas ce nom, si la créancier n'avait pas du moyen de la faire exécuter; ainsi donc toute obligation parfaite doit être accompagnée d'une action; n'est-ce qu'on exprime ainsi le jurisconsulte Paul : *Singulas obligationes singulas causas, hoc est, singulas actiones sequuntur* (a). » Aussi le titre VII, liv. XLIV du Digeste, et le titre X, liv. IV de code, sont-ils intitulés de obligationibus et actionibus.

a Le droit romain déliait l'action le droit de poursuivre en ju-

gement et qui nous est dû (b). C'est ainsi comme droit, comme chose faisant partie de nos biens, que nous devons la considérer ici; car l'art. 529, en considérant son objet, la classe parmi nos biens meubles, comme l'art. 546 la classe parmi nos immeubles, lorsque son objet est immeuble. L'action consiste souvent dans les voies et moyens pour acquiescir ce qui nous est dû ou nous faire rendre ce qui nous appartient; mais ce caractère appartenant à la procédure et à son objet, la définition que nous avons adoptée ne comprend cependant que les actions personnelles, c'est-à-dire les actions qui existent des obligations prises envers nous; car ce n'est que lorsqu'on s'est obligé à nous donner, c'est-à-dire à nous rendre propriétaires, qu'une chose peut nous être due; tandis que, lorsque nous sommes déjà propriétaires d'une chose, nous ne pouvons l'être à un autre titre. Si nous en sommes dépossédés, malgré notre consentement, elle ne cesse pas d'être nôtre, et nous la faisons réintégrer dans notre possession par une action réelle ou revendication. En effet, l'action en revendication ne peut être exercée que par le propriétaire de la chose ressu-

(a) L. 14, § 1^{er}, ff. de except. rei jud.

(b) Inst., liv. IV, in pr.

meubles ou immeubles, on ne doit avoir aucun égard à la cause qui les a produites. Que ce soit une vente, un échange, une donation, un legs, ou un dédit, la dation ou la tradition d'un meuble ou d'un immeuble, peu importe : il ne faut s'attacher qu'à la nature de l'objet pour l'obtention duquel elles sont instituées, parce que leur qualité est toute dans celle de cet objet.

Ainsi, lorsqu'un homme a vendu un héritage sans en recevoir le prix, l'action qui lui appartient pour exiger son paiement, est absolument mobilière, quoiqu'elle ait pour cause l'aliénation d'un fonds, parce qu'elle n'a pour objet qu'une somme d'argent, qui est meuble.

172. Les actions sont meubles ou immeubles par l'objet auquel elles s'appliquent : on ne doit donc pas considérer ici leur autre qualité, savoir si elles sont réelles ou personnelles : car, qu'elles soient qualifiées réelles ou personnelles, cela ne change rien à la nature de l'objet auquel elles tendent, et auquel elles s'appliquent. C'est pourquoi, dans le développement de ce principe posé par la loi, les auteurs du code n'ont pas seulement dit que l'action réelle en revendication d'un fonds est immeuble, mais que les actions qui tendent à revendiquer, c'est-à-dire à obtenir un immeuble, sont elles-mêmes immeubles, expressions qui se rapportent également aux actions personnelles et aux actions réelles, parce que l'action personnelle tend à obtenir de la personne obligée la chose qui nous est due, comme l'action réelle tend à obtenir contre le possesseur la revendication de la chose qui nous appartient ; qu'ainsi, dans l'un comme dans l'autre cas, ce n'est toujours que par l'objet de l'action qu'on peut en déterminer la qualité, et ce n'est toujours que dans cet objet qu'elle peut être réalisée.

S'il nous fallait fournir sur cette vérité une nouvelle démonstration par contre-épreuve, nous la trouverions dans l'art. 529, portant que *sont meubles, par la détermination de la loi, les obligations et actions qui ont pour objet des sommes exigibles ou des effets mobiliers*. Comme on le voit, il ne s'agit pas ici d'action réelle en revendication de meubles, mais aussi de toutes actions personnelles tendant à obtenir contre les débiteurs les choses mobilières à la délivrance desquelles ils se seraient obligés. Or, que les actions soient mobilières ou immobilières, elles sont également qualifiées par l'objet auquel elles s'appliquent, puisque la loi le déclare ainsi. Donc ce n'est pas par sa réalité que l'action immobilière doit être qualifiée telle, puisque cette même qualité n'est point à considérer dans l'action mobilière pour la classer dans sa catégorie (1).

Il résulte de là que, dans la vente d'un immeuble, l'obligation synallagmatique formée par ce contrat est meuble dans le patrimoine du vendeur, tandis qu'elle est immeuble dans celui de l'acheteur.

Elle est meuble pour le vendeur, parce que son action ne tend qu'à obtenir le paiement du prix, qui est une chose mobilière.

Elle est, au contraire, immeuble pour l'acheteur, parce que son action a pour objet l'obtention du fonds acquis (2).

173. Il résulte encore du même principe qu'une action peut être tout à la fois meuble et immeuble pour le même personne : telle est, par exemple, la pétition d'hérédité dans laquelle on répète, *judicio universali*, les fonds et les meubles dépendant d'une succession. Cette action a la qualité d'immeuble en tant qu'elle s'applique aux immeubles ; elle est meuble, au contraire, en tant qu'elle a aussi les meubles pour objet. Elle tombera donc en communauté jusqu'à concurrence du mobilier, et restera propre quant au montant des immeubles de la succession.

Il en serait de même de toute autre action qui tendrait tout à la fois à la revendication d'un ou de plusieurs héritages, et à l'obtention de quelques prétentions pécuniaires, comme des fruits et levées : elle serait immeuble relativement aux fonds, et meuble dans le rapport des prestations qui seraient en outre exigées.

174. Une obligation est toujours susceptible d'être innovée dans son objet, parce qu'en cas d'inexécution elle se résout en dommages-intérêts pécuniaires, qui ne sont plus la chose qui avait été promise.

Un homme, par exemple, m'a vendu son cheval, et je lui en ai payé le prix dans l'espérance qu'il allait me le livrer ; mais, au lieu d'exécuter sa promesse, il l'emploie à un travail forcé, et le fait périr par sa faute. Je ne puis plus demander le cheval, puisqu'il n'est plus au pouvoir du vendeur de me le livrer ; mais je réclamerai une somme équivalente au prix que j'avais payé, et en outre les dommages-intérêts que je souffre de l'inexécution de la vente. Dans le principe c'est le cheval qui m'était dû, c'était là le seul objet de mon action : aujourd'hui on ne me doit plus qu'une somme d'argent, et je ne puis demander autre chose : il y a donc une novation entière dans l'objet de mon action, puisque la seule chose que je puisse exiger est tout autre que celle qui m'avait été promise.

Cette novation peut changer entièrement la nature de l'action, et la rendre mobilière, d'immobilière qu'elle était dans son principe. Supposons, en effet, que ce soit un fonds qui m'ait été vendu franc et libre de toute hypothèque, et qu'au moment où je veux entrer en possession de cet héritage, je le trouve frappé d'une saisie immobilière faite à requête d'un créancier hypothécaire qui en provoque et fait prononcer l'adjudication. Cette expropriation met un obstacle invincible à l'exécution de mon contrat, et change entièrement la nature de mon action : car j'étais auparavant créancier du fonds qui m'avait été vendu, et aujourd'hui je ne suis plus créancier qu du prix qui doit m'être restitué, et des dommages-intérêts que je souffre de l'inexécution de la convention. Dans le principe l'action que j'avais pour exiger la délivrance de la chose vendue, c'est-à-dire ma mise en possession du fonds, était immeuble ; aujourd'hui la nouvelle action subrogée à l'autre n'est plus que mobilière, puisqu'elle ne s'applique qu'à une somme pécuniaire : c'est ainsi que naît une créance d'entièrement change de nature.

175. Pour connaître l'étendue des effets qui peuvent résulter de cette novation, qui, changeant la nature de la créance, la fait passer de la classe des

diqué, et ordinairement le tiers détenteur n'a contracté aucune obligation l'action personnelle, au contraire, ne peut être exercée que contre celui qui s'est obligé. » (Voyez n° 263.)

(1) Sur la rédaction du paragraphe, *DEMANTE* (1, 1, n° 565) fait cette observation : « A l'égard des droits qui doivent produire des immeubles, nous remarquerons encore que la loi parle seulement des actions tendant à revendiquer, ce qui exclut les actions personnelles et les créances ou obligations qui donnent naissance

à ces actions. Il n'est cependant pas douteux que tout droit qui tend à obtenir soit la propriété d'un immeuble, soit un démembrement de cette propriété, est également immobilier, sans distinguer si ce droit est en son nom ou en celui par une demande en justice. Cette proposition, au surplus, se démontre par argument a contrario de l'art. 529 combiné avec l'art. 516. »

(2) *Op. conf.* CHAVOT n° 55, Paris, 17 avril 1814, D. p. 1-6.

immeubles dans celle des meubles, il faut remonter aux motifs qui ont fait distinguer les actives en mobilières et immobilières, et rappeler que cette division a été établie principalement dans la prévoyance des cas où il s'agirait de procéder aux liquidations de communauté entre époux, ou aux partages de succession entre différents légataires, afin de pouvoir adjuger ses droits à chaque partie intéressée (1).

En effet, dans les principes décrétés par le code Napoléon, lorsque deux époux sont unis suivant les règles du régime communal, tous leurs biens meubles se trouvent confondus en une seule masse commune entre eux; tandis qu'au contraire les immeubles restent propres à celui qui les avait au temps du mariage, ou auquel ils sont échus depuis. Il était donc nécessaire de classer les créances dans l'une ou l'autre de ces deux espèces de biens, pour connaître celles qui doivent tomber dans la communauté comme étant meubles, et celles qui doivent, au contraire, rester propres à chacun des époux comme ayant la qualité de biens immeubles.

176. La même distinction est nécessaire lorsqu'un homme, faisant son testament, a légué son mobilier à une personne, et ses immeubles à une autre : s'il y a des créances ou des actions dans son patrimoine, il faudra savoir celles qui ont la nature de meubles, et celles qui doivent être réputées immeubles, pour pouvoir faire le partage de l'hérédité entre les deux légataires.

Si l'on avait voulu que les créances constituassent, comme dans le droit romain, une troisième espèce de biens, qui n'eût été ni meuble ni immeuble, il aurait fallu les soumettre à des règles particulières, ce qui aurait rendu la législation moins uniforme et plus compliquée.

177. Revenons actuellement à l'examen des suites que peut avoir la novation d'une créance, et voyons sur quels principes on doit régler les droits de ceux qui y prétendent, quand elle a été métamorphosée de manière à passer de la classe des immeubles dans celle des choses mobilières.

Nous poserons pour maxime générale que c'est au jour du mariage qu'il faut se reporter pour savoir si la créance est tombée en communauté, comme étant alors déjà mobilière; et que, de même, c'est au temps du décès du testateur qu'il faut s'attacher pour savoir si la créance est échue au légataire du mobilier, comme étant déjà revêtue de la qualité mobilière à cette époque.

Cette double proposition va s'éclaircir par des exemples sur l'une et l'autre espèce.

Suivant les lois anciennes, et notamment aux termes de celle du 28 juillet 1791, la concession d'une mine ne comportait que le droit d'en extraire les éminents, à la charge d'indemniser le propriétaire de la surface en cas qu'il ne fût pas lui-même le concessionnaire exploitant; et encore les concessions ne devaient être accordées que pour la durée de cinquante ans. Il est évident que ce droit de concession ne pou-

vait être compris que dans la classe des meubles, puisqu'il n'avait trait qu'à des produits aussi mobiliers que le sont les fruits de la terre quand ils sont coupés et détachés du sol : en conséquence de quoi cette espèce d'acquisition de mines devait tomber en communauté, soit que la concession en eût déjà été faite avant le mariage à l'un des conjoints, soit qu'elle n'eût eu lieu qu'après l'union des époux.

Mais tout cela a été changé par la loi du 21 avril 1810, qui veut que l'acte de concession constitue aliénation à perpétuité du corps de la mine, qui formera dès lors un immeuble à part, civilement distinct, et comme séparé du terrain de surface : en sorte qu'aujourd'hui ce corps de mine, qui remplit par lui-même toutes les fonctions d'un immeuble véritable, ne peut plus de plein droit tomber dans la communauté des époux, à moins qu'ils n'en eussent fait ensemble l'acquisition.

Ici il est nécessaire de remarquer qu'aux termes de l'art. 51 de la dernière loi qu'on vient de citer, les concessionnaires antérieurs sont devenus, du jour de sa publication, propriétaires incommutables des mines qu'ils exploitaient alors comme permissionnaires légitimes, en vertu d'ordonnance du roi : en sorte que celui qui ne possédait auparavant qu'un droit mobilier d'extraction de matières minérales, s'est trouvé, de plein droit, dès cette époque, propriétaire de l'immeuble constituant le corps de la mine d'où il résulte que la communauté des époux, à laquelle le droit mobilier était échu auparavant, s'est trouvée, par là, propriétaire de l'immeuble, que la loi a substitué au lieu et place de ce droit mobilier.

178. Mais revenons encore à d'autres applications qui peuvent se présenter plus fréquemment dans la pratique des affaires; et, reprenant l'hypothèse déjà faite plus haut, supposons que Paul ait acquis et payé un fonds, et que, voulant en prendre possession, il le trouve à la requête d'un créancier du vendeur, frappé d'une saisie immobilière par suite de laquelle l'expropriation, exercée sur un plus vaste domaine, en soit consommée sans qu'il ait pu en obtenir la distraction.

Immédiatement après son contrat d'acquisition, Paul était créancier de l'héritage même, et sa créance était immobilière; mais après le jugement qui a prononcé l'adjudication de ce fonds au profit d'un autre, et qui a débouté Paul de sa demande en distraction, il ne lui reste à former qu'une action récursoire contre son vendeur en répétition du prix qui doit lui être restitué, et des dommages-intérêts qui lui sont dus pour inexécution de la vente (2).

Si Paul s'était marié sitôt après son contrat d'acquisition, et avant d'avoir été évincé de l'héritage acquis, c'est-à-dire avant que sa créance eût changé de nature par la novation qui a eu lieu dans son objet, son action, ayant alors la qualité d'immeuble, lui serait restée propre, et le remboursement qu'on lui ferait ensuite pendant le mariage ne devrait, quant au capital, tourner qu'à son profit particulier, parce que

(1) *Op. conf. CARRÉ, Lois de la compétence*, art. 257, CXL.

(2) *Après le jugement qui a prononcé l'éviction*. — Le 15 mai 1859 la cour de Caen, en cause de Godart de Courville contre Duailles, décidait que le droit de revendication, tant qu'il n'a pas été converti en dommages-intérêts, conserve son caractère immobilier, encore bien que l'immeuble, sorti des mains de l'acquéreur ne puisse être revendiqué contre un tiers. V. l'analyse donnée par SIREY à l'indemnité accordée aux anciens émigrés par la loi du 27 avril 1825 est mobilière. Toutefois ce n'est pas d'après le caractère attribué à cette indemnité, mais d'après celui du droit auquel elle a été substituée, qu'elle doit être classée pour recon-

naître à qui des successeurs aux meubles ou aux immeubles elle appartient. » (Sirey, 1829, 2, 186.)

Le 25 juin 1835 (Sirey, 1835, 1, 518), même décision par la cour de cassation, en cause de Delacour contre d'Armaillé. Encore bien que l'émigré eût resté dans la propriété de son immeuble au moyen de rachat.

Mais le 1^{er} août 1831 (S. 1831, 1, 232) la même cour considérait comme mobilier le droit à l'indemnité accordée aux anciens colons de Saint-Domingue par la loi du 30 avril 1826. Cette colonie était régie par la coutume de Paris.

le paiement ne doit profiter qu'à celui qui est exclusivement propriétaire de la créance. Il en serait de ce remboursement comme du prix d'un fonds propre que Paul aurait vendu durant son mariage, lequel il aurait droit de remployer à son profit personnel; ou, à défaut de remploi, il lui en serait dû reprise sur la communauté qui en aurait profité.

Mais si Paul ne s'est marié qu'après le jugement d'éviction, c'est-à-dire à une époque où sa créance n'avait plus pour objet que la restitution du prix qu'il avait payé, et les dommages-intérêts dus à raison de l'inexécution de la vente qui lui avait été faite, cette créance, devenue absolument mobilière, se trouvera confondue dans la communauté, comme les deniers qui lui sont dus y tomberaient eux-mêmes s'il les avait déjà reçus : d'où il résulte que le remboursement qui en serait fait après la célébration du mariage devra tourner, non au profit particulier de Paul, mais à l'avantage de la communauté, devenue propriétaire de la créance même.

179. Voilà pour ce qui concerne les intérêts de la communauté entre époux; mais sortons de cette première espèce, et supposons actuellement que Paul soit décédé après avoir nommé deux légataires à titre universel, l'un dans son mobilier, et l'autre dans tous ses immeubles : quels seront leurs droits dans la créance dont il était revêtu lors de son décès, comme acquéreur de l'héritage dont nous avons parlé?

Il faut appliquer à cette seconde espèce la même distinction que nous avons faite dans celle de la communauté entre époux, et dire que si Paul est décédé sitôt après son acquisition, et avant que sa créance ait été dénaturee par l'éviction, c'est au légataire des immeubles qu'elle aura été dévolue; c'est en conséquence à ce légataire seul à déférer dans la cause pour demander la distraction du fonds; et, s'il vient à échouer dans cette entreprise, ce sera à lui seul que le vendeur, garant de l'éviction, devra faire la restitution du prix et le paiement des dommages-intérêts résultant de l'inexécution de la vente, parce que c'est toujours au propriétaire de la créance à en exiger et recevoir le remboursement.

Mais si Paul était décédé après la sentence d'adjudication prononcée au profit d'un autre, de l'immeuble qu'il avait acquis, c'est-à-dire après que sa créance, d'immeuble qu'elle était, eût été convertie en une action purement mobilière dans son objet, alors ce serait au légataire des meubles qu'elle serait dévolue; comme si Paul avait vendu un héritage, et que le prix ne lui en eût pas été payé, ce serait à ce même légataire que le paiement en devrait être fait par l'acquéreur.

Quelque facile que soit l'intelligence de ces principes dans les cas les plus ordinaires, néanmoins les actions sont si multipliées, et elles peuvent se présenter sous tant de formes différentes, que cette matière a aussi quelquefois ses difficultés : c'est pourquoi nous proposerons et discuterons ici plusieurs questions, en procédant des espèces les plus simples aux plus

compliquées, pour mieux en indiquer les solutions.

180. PREMIÈRE QUESTION. — *Quelle est la nature de l'action de celui qui a vendu son fonds sous pacte de réméré?*

Cette action, en tant qu'elle s'applique au retrait du fonds, est évidemment immeuble par l'objet auquel elle s'applique, puisqu'elle tend directement à faire rentrer le vendeur dans la propriété et jouissance du fonds qu'il n'avait aliéné que sous une condition résolutoire : ainsi elle ne tombera point en communauté avec le mobilier des époux; elle n'appartiendra point au légataire des meubles (1).

Il en est de même de l'action en retrait successoral qui appartient à tous les héritiers et à chacun d'eux, pour écarter du partage toute personne non successible qui aurait acquis la part d'un des cohéritiers (811). Cette action est entièrement immobilière s'il n'y a que des immeubles à partager; elle est au contraire totalement mobilière s'il n'y a que du mobilier dans la succession; et enfin elle sera partie mobilière et partie immobilière si l'hérédité se trouve composée partie en fonds et partie en meubles (2).

181. DEUXIÈME QUESTION. — *Un mineur a vendu son héritage sans employer les formalités voulues par le code civil : l'action en nullité qui lui appartient contre l'acquéreur est-elle meuble ou immeuble?*

Il est encore évident que cette action est immeuble comme la précédente, puisqu'elle a pour objet la revendication d'un fonds qui n'est pas même sorti du domaine du mineur (3).

Mais si le mineur agit en même temps en restitution de fruits et levées, et qu'il y ait lieu d'accueillir cette demande contre l'acquéreur, l'action sera meuble sous ce rapport, et tombera en communauté jusqu'à concurrence du montant des prestations qui seront adjugées.

182. TROISIÈME QUESTION. — *J'ai acheté la coupe d'un bois : quelle est la nature de ma créance?*

Quoique les arbres encore sur pied soient immeubles, comme les fruits pendants par les racines, néanmoins je ne puis les obtenir qu'en les coupant : mon action est donc mobilière, puisqu'elle ne s'applique qu'à des arbres mobilisés par la coupe.

Il en serait de même si j'avais acheté les poissons d'un étang, les animaux livrés en cheptel à un fermier par son maître, les agrets et ustensiles d'une usine, ou autres objets que le loi déclare immeubles par destination : car l'acte par lequel ils auraient été spécialement vendus, sans aliéner le fonds, les aura rendus à leur qualité naturelle de meubles, en dérogeant à la destination primitive du père de famille.

Il résulte encore de là que si celui qui a fait ces sortes de ventes vient à décéder sans en avoir touché le prix, ni livré les choses vendues, et qu'il ait nommé deux légataires, l'un pour son mobilier, l'autre pour ses immeubles, ce sera au légataire des immeubles à faire la délivrance des coupes du bois, des poissons de l'étang, etc.; tandis que c'est le légataire du mobilier qui en touchera le prix (4).

(1) *Op. conf. DALLOZ, Dict. gén., v. Choses, n° 103. DEVAUCOURT, t. II, n° 40. CHANOT, t. I, n° 46. DE RANTON (n° 96).* Ce dernier ajoute à II en était autrement dans le principe de la législation romaine; le pacte de réméré ne produisant qu'une obligation personnelle de la part de l'acheteur envers le vendeur de lui revendre la chose, mais non le droit en la chose elle-même, si le vendeur ne lui en avait pas simplement livré la possession à précaire; d'où il résultait que celui-ci n'avait pas d'action contre les tiers détenteurs. »

(2) *FOYER, t. 5, n° 53.*

(3) *Op. conf. DALLOZ, Dict. — Op. conf. de DURANTON*

(t. II, p. 395), où il dit : « Toutes les actions en nullité ou en rescision de contrats translatifs de propriété immobilière, pour violence, dol, erreur, incompétence ou autre cause; celles en révocation de donations d'immeubles pour survenance d'enfants, inexécution des conditions, et, dans un certain cas, pour ingratitude, tendant toutes à la revendication d'un immeuble, sont, par cela même, des droits immobiliers par l'objet auquel ils s'appliquent. » (Voyez ci-après, n° 195.)

(4) *Op. conf. DALLOZ, Rép., v. Biens, n° 13. (Voyez ci-après n° 303.)*

143. QUATRIÈME QUESTION. — *Un homme a légué la somme de dix mille francs à sa veuve, et a déclaré, dans son testament, qu'il voulait que son héritier eût la faculté d'acquiescer ce legs en délivrant à sa veuve un pré qu'il a légué; quelle est la nature de l'action qui appartient à la légataire? Est-elle mobilière, attendu que le testateur a d'abord exprimé un legs mobilier? Serait-elle plutôt immobilière, par la raison que l'héritier a le droit de s'acquiescer en délivrant un immeuble?*

L'objet auquel s'applique une action est toujours la chose qu'on est en droit de réclamer en vertu de cette action; or la légataire est incontestablement en droit de demander la somme de 10,000 fr., puis-que cette somme lui a été léguée: donc son action s'applique à une chose mobilière; donc elle est mobilière elle-même.

La légataire ne pourrait pas également demander la délivrance du pré, parce qu'on lui répondrait que, le pré ne lui ayant pas été légué, elle est sans action pour en exiger la délivrance: donc sa créance n'a rien d'immobilier.

Si l'immeuble désigné par le testateur peut être donné en paiement du legs, ce n'est pas qu'il soit l'objet direct de la disposition envers la légataire: il n'est point *in dispositione*, puisqu'il n'est pas donné; il est seulement *in facultate solvendi*, parce qu'il est permis à l'héritier de se libérer en le livrant. Ce n'est point en faveur du sa légataire, c'est seulement à son héritier, que le testateur a légué le droit de s'acquiescer de cette manière, en chargeant la légataire de l'ainsi souffrir, lors même qu'elle y trouverait moins d'avantages (1).

Il résulte de là que, si la veuve vient à convoler en secondes nocces, et qu'elle ait reçu auparavant l'immeuble en paiement de son legs, il lui restera en propre, comme lui étant déjà acquis lors de son mariage; mais que si la délivrance lui en était faite seulement après ses secondes nocces, le fonds tomberait en communauté comme reçu en paiement d'une créance qui s'était tombée elle-même, parce que, comme nous l'avons déjà expliqué plus haut, le paiement ne doit appartenir qu'à son maître de la créance (2).

144. CINQUIÈME QUESTION. *Titius, faisant son testament, m'a légué son cheval ou sa vigne, au choix de son héritier: dans quelle classe doit-on ranger l'action qui m'appartient pour obtenir la délivrance de mon legs de la part de cet héritier?*

Ce legs est ce qu'on appelle une disposition alternative: il n'a point la nature du précédent; le testateur ne m'a pas simplement légué son cheval, en accordant seulement à son héritier la faculté de se

libérer par la délivrance de la vigne. Si le legs avait été ainsi fait, il ne serait que mobilier comme le précédent: parce que la vigne ne serait point dans la disposition, qu'elle ne serait que dans la faculté de payer, réglée pour l'avantage seul de l'héritier; mais dans l'espèce alternative proposée, le cheval et la vigne sont également l'objet du legs; l'un et l'autre sont également dans l'obligation: je ne pourrais pas demander l'un plutôt que l'autre; et si j'intente mon action contre l'héritier, je serai obligé de conclure à la délivrance du cheval ou de la vigne, en me conformant au texte de la disposition.

Il résulte de là que mon action ne peut être qualifiée que par le choix que fera l'héritier: elle sera mobilière s'il délivre le cheval, et immobilière s'il abandonne la vigne; jusque-là la qualité de ma créance est conditionnelle: elle est en suspens, comme dépendant d'un événement futur (3).

Mais si le cheval venait à périr avant le paiement du legs, mon action se trouverait alors purement immobilière, parce qu'elle n'aurait plus que la vigne pour objet (1103).

Si, au lieu de laisser l'option à son héritier, le testateur m'avait légué son cheval ou sa vigne à mon choix, alors il ne dépendrait que de moi de rendre mon legs mobilier ou immobilier, et de le faire tomber en communauté, ou de l'acquiescer en propre en choisissant l'immeuble légué.

145. SIXIÈME QUESTION. *J'ai nommé Paul mon fondé de pouvoirs à l'effet de terminer en mon nom une négociation que j'ai à Rome: je lui ai payé ou promis une somme de mille écus pour honoraires et fraie de voyage; il s'est obligé à l'exécuter, faute de quoi nous sommes convenus que la vigne qu'il possède à côté de la mienne me demeurerait acquise. Quelle est la nature de ma créance envers lui?*

L'obligation principale, qui a pour objet le voyage à faire et la négociation à terminer à Rome, ne peut être que mobilière; mais la clause pénale stipulée en cas d'inexécution du voyage, opérera une novation dans l'objet de la créance, et la rendra immobilière, en cas que la peine soit encourue, et que je veuille l'exiger, parce qu'en exigeant l'exécution de la clause pénale, je serai censé renoncer à celle de l'obligation principale (1228), dont l'objet se trouve converti dans la prestation de la peine.

Mais dans le cas où il s'agirait d'une peine stipulée pour simple retard, alors, le créancier pouvant demander en même temps le principal et la peine (1229), il n'y aurait point de novation dans la créance principale: et si la prestation de la peine consistait dans une chose immobilière, il y aurait dans la clause pé-

(1) Op. conf. de CHAVOT, t. I^{er}, n° 47.

(2) Op. conf. de DEBANT, n° 98, où il cite POTIER, Communauté, n° 25, Obligation, n° 143.

(3) Op. conf. de DEBANT, n° 99, où il cite POTIER, Communauté, n° 74; de TOULIER, t. VI, n° 699, où il ajoute: « Supposons que le choix fût délégué au testateur mort avant d'avoir choisi. Par exemple, Titius me devait 10,000 fr. ou le fonds Cornélius, à mon choix; je meurs sans avoir choisi, laissant un testament, dans lequel je donne tous mes meubles à Primus. Le choix passe à mes héritiers, comme nous l'avons déjà dit. Ainsi, dans l'espèce proposée, il semble que les héritiers du sang pourraient choisir l'immeuble.

« Mais supposons que j'aie institué héritiers en légataires universels Primus et Secundus, pour partager tous mes biens entre eux; savoir: les meubles à Primus, les immeubles à Secundus. Alors, plus de raison pour donner le choix à l'un plutôt qu'à l'autre; il faut prendre le sort pour juge. (§ 32, Inst. de leg. 1^{re} Voet, in tit. de Optione leg., n° 4, 23, 24)

« Dans le même cas où Titius me doit 10,000 fr. ou le fonds Cornélius, je me marie sous le régime de la communauté. Ma créance y entrera si Titius se détermine à payer les 10,000 fr.; elle n'y entrera pas s'il donne le fonds Cornélius.

« Si le choix m'est délégué par la convention, je demeure le maître d'exercer la créance de la communauté en de lui faire entrer; mais si l'avantage qui en résulte pour ma femme, dans le dernier cas, excède la portion disponible, par exemple si j'ai des enfants d'un premier mariage, cet avantage est sujet à réduction.

« Supposons enfin que la créance alternative appartienne à une fille devenue femme, et que le choix lui soit accordé par la loi, le mari peut exercer les actions mobilières de son épouse; mais la nature de l'action est en suspens et ne sera déterminée que par le choix de la femme, qui ne peut choisir sans l'autorisation du son mari; et comme il est personnellement intéressé dans le choix, la femme peut être autorisée de justice. »

male nne seconde obligation conditionnelle ajoutée à l'autre, et imminente dans son objet.

186. *SURTOUT QUESTION. Un homme s'est engagé à construire un édifice sur un certain fonds de Titius. Dans quelle classe doit-on ranger l'action qui appartient à celui-ci pour forcer l'entrepreneur à exécuter sa convention? Est-elle meuble ou immeuble dans le patrimoine du créancier Titius?*

Pour soutenir que cette action est mobilière, on peut dire qu'il est impossible de revendiquer ce qui n'existe pas; qu'avant la construction exécutée, l'édifice, n'étant point encore *in rerum natura*, ne saurait être l'objet d'une action; que c'est ici une obligation de fait, comme le voyage à Rome dans la question précédente, laquelle se résout toujours en dommages-intérêts pécuniaires pour le cas d'inexécution (1142), et ne comporte rien de plus; que, conséquemment, l'action ne peut être immobilière, puisqu'elle n'a pour objet direct qu'un fait; qu'elle ne tend à la revendication d'aucun immeuble, et ne peut forcément aboutir qu'à l'obtention de dommages-intérêts mobiliers; qu'enfin tel est le sentiment des auteurs les plus graves tels que Potbier, *Cout. d'Orléans*, art. 2, n° 30; Merlin, *Répertoire*, v° *Nantissement*, t. VIII, p. 462, et Toullier, t. III, p. 22, n° 20 (1).

Nonobstant ces raisonnements, nous estimons que l'action qui appartient à Titius contre son entrepreneur, pour forcer celui-ci à la construction de l'édifice dont il s'agit, est véritablement immobilière, et nous espérons le démontrer ici sans réplique.

187. L'objet d'une obligation est bien certainement ce qui a été voulu par l'un et promis par l'autre: c'est donc l'édifice qui est ici cet objet, puisqu'il est la seule chose qui ait été stipulée d'un côté, et promise de l'autre: l'obligation est donc immobilière, parce que l'édifice promis ne peut être qu'un immeuble.

Peu importe que cet édifice n'existe pas encore: il n'en est pas moins l'objet unique du traité, comme chose future et possible (1150), comme chose que le débiteur doit créer, et livrer à la possession du créancier.

S'il s'agissait de savoir si l'action qui appartient à Titius contre son entrepreneur est une action en revendication proprement dite, c'est-à-dire si c'est une action réelle qui ne s'exerce que sur les choses dont nous avons déjà le domaine, et dont nous sommes seulement privés de la possession, sans doute on ne pourrait pas dire qu'une telle action ait lieu à l'égard d'un édifice qui n'est point encore *in rerum natura*;

mais, comme nous l'avons remarqué dès le principe, on ne doit point examiner si une action est réelle ou personnelle, pour savoir si elle est mobilière ou immobilière: le défaut de revendication proprement dite est donc ici hors de la thèse. Voyez *supra*, sous le n° 172.

Ce qui détermine le droit de l'action, c'est la chose dans laquelle la créance doit être réalisée, ou, en d'autres termes, la chose que le créancier a droit d'espérer du débiteur fidèle à remplir ses engagements: c'est donc l'édifice qu'il faut considérer, et non les dommages-intérêts en cas d'inexécution, parce qu'on ne contracte point pour que le débiteur manque à sa promesse.

188. Il est vrai que l'obligation de faire se résout en dommages-intérêts contre le débiteur qui se refuse à procurer ce qu'il avait promis. Mais, d'une part, il ne s'agit point ici d'un fait simple, comme d'un voyage à faire à Rome, lequel, n'étant productif de rien, ne peut être suppléé ou remplacé dans l'intérêt du créancier que par un simple indemnité pécuniaire: il s'agit, au contraire, d'un travail essentiellement productif, d'un immeuble qui devra être livré en nature au créancier par son débiteur. D'ailleurs, et dans tous les cas, les dommages-intérêts à payer en cas d'inexécution ne sont jamais dus que subsidiairement; ils ne viennent qu'à défaut de l'objet qui devrait être procuré et livré; ils ne sont que la compensation de cet objet; ils ne sont à payer que quand il y a en novation dans l'objet de la créance; ils ne sont, en un mot, que le prix de la chose, et non pas la chose même: ils ne peuvent donc appartenir qu'à celui qui profiterait de la chose si elle avait été faite et livrée, puisqu'ils en sont le prix.

189. Nous ajouterons que le sentiment contraire entraînerait les absurdités les plus choquantes.

Supposons, en effet, qu'après avoir arrêté son marché, le créancier soit décédé, laissant deux légataires à titre universel, l'un de tout son mobilier, et l'autre de tous ses immeubles: l'action à exercer contre l'entrepreneur fera bien certainement partie de la succession, et appartiendra incontestablement à l'un ou à l'autre de ces légataires; mais si l'on suppose que cette action soit mobilière, par qui pourra-t-elle être exercée?

Si elle est intentée par le légataire des immeubles, on lui répondra qu'il est sans qualité et sans droit, puisque l'action, étant supposée mobilière, ne peut lui appartenir, et il sera infailliblement déclaré non recevable (2).

(1) Et de CHAYOT, t. I^{er}, n° 43, qui se fonde sur l'opinion de POTBIER, qu'il rappelle, et qu'a analysé PACHAUX, n° 195 *infra*.

(2) TOULLIER et CHAYOT n'admettent pas cette conséquence; le dernier s'exprime ainsi (t. I^{er}, n° 44): « En règle générale, la transmission des créances en règle d'après leur nature; il faut cependant reconnaître que quand elles consistent dans l'obtention d'un fait, il peut y avoir exception. J'ai fait marché avec un architecte pour me bâtir une maison; je meurs avant que la construction ait été commencée, laissant un légataire de tous mes meubles et un légataire de tous mes immeubles: à quel légataire passera la créance résultant de ce marché? POTBIER (*Traité des choses*, § 1) décide sans hésiter qu'elle passera au légataire des meubles. La créance, dit-il, qui résulte à mon profit du marché que j'ai fait avec un architecte pour me bâtir une maison, étant la créance d'un fait, en suivant nos principes, est une créance mobilière. D'où il suit que, lorsque le terrain, sur lequel cet architecte s'est obligé de construire cette maison, fut un propre de ligne auquel succède mon héritier au propre de cette ligne, néanmoins le droit que j'ai, résultant de ce marché contre l'architecte, passera à

mon héritier au mobilier. Il arrive de là que si mon héritier au mobilier ne pourra agir contre l'architecte, pour qu'il bâtisse la maison, parce qu'il n'y a aucun intérêt, n'ayant point succédé au terrain, si mon héritier aux propres, puisqu'il ne succède pas à l'action qui résulte du marché, cette action étant mobilière. Mais, si l'architecte avait reçu de l'argent d'avance, comme il ne l'a reçu qu'à la charge de bâtir ou de construire le bâtiment, suivant son obligation. Cette doctrine a été refusée victorieusement par TOULLIER. En effet, cet auteur, après avoir reconnu, au t. III, n° 36, que les obligations qui ont un fait pour objet sont mobilières, s'exprime ainsi au t. VI, n° 23:

« L'acquéreur ou le successeur à titre singulier a le droit d'exercer tous les droits que son vendeur avait stipulés, ou qui lui étaient autrement acquis pour l'utilité de l'héritage vendu. C'est ce qu'on peut induire du *lart. 2159*, qui dit qu'on est censé avoir stipulé pour soi et pour son *ayant cause*. »

« Le jurisconsulte Paul établit en principe général, que le pacte *res interdicta* à tous ceux auxquels il importe que l'obligation

Si c'est le légataire du mobilier qui se présente pour agir, on lui dira aussi, et avec la même force, qu'il est sans intérêt, et par conséquent sans action, mit pour demander la construction de l'édifice, soit pour obtenir un dédommagement en cas d'insécution :

Pour demander la construction de l'édifice, parce qu'il n'agirait que dans l'intérêt de l'autre légataire, auquel seul l'édifice appartiendrait s'il était fait ;

Pour obtenir un dédommagement en cas d'insécution, parce qu'il ne peut souffrir aucun dommage de la privation d'un édifice qui ne lui appartiendrait point s'il était construit.

L'action intentée contre l'entrepreneur pour qu'il eût à exécuter sa convention, tendrait à mettre obstacle à toute créance mobilière : car, l'édifice étant construit, il ne serait rien dû de plus ; ainsi le légataire du mobilier agirait vainement, puisqu'il ne pourrait rien demander pour lui-même, et par conséquent il serait non recevable.

Concluons de là que cette action est nécessairement immobilière, et que, comme telle, elle ne peut appartenir qu'au légataire des immeubles, puisque c'est à lui seul qu'elle peut profiter.

Mais si, avant son décès, Titius avait fait condamner l'entrepreneur à des dommages, faute par celui-ci d'avoir exécuté ses engagements ; alors il y aurait eu novation dans l'objet de la créance, qui ne subsisterait plus que pour les allégués pécuniaires, lesquels seraient en conséquence dévolus au légataire du mobilier (1).

La solution qu'on vient de donner fait naître, sur cette partie de notre traité, plusieurs réflexions touchant à d'autres questions qui sont analogues au même principe, et que nous allons examiner encore, pour moins laisser à désirer sur cette matière.

NOUVELLE QUESTION. Si, au lieu d'avoir fait marcher avec un entrepreneur de bâtiments pour construire une maison, le propriétaire d'un fonds était convenu avec un simple cultivateur que celui-ci donnerait un ou plusieurs coups de labour à son champ pour le semer, l'action acquise au propriétaire du sol contre le labourer serait-elle encore immobilière, comme dans le cas de la précédente question ?

Pour la négative, on peut dire ici que, dans l'intérêt du propriétaire du fonds, l'objet de l'action ne consiste point dans la production ou la création d'un édifice, comme dans le cas qui précède, mais seulement dans l'œuvre ou le travail du labourer ; qu'en conséquence ce travail, tout à fait mobilier par lui-même, ne saurait être l'objet d'une action immobilière.

Nonobstant ce raisonnement, il faut décider encore que cette action ne peut être qu'immobilière dans

l'intérêt du créancier : car l'ouvrage qu'elle a pour objet ne devant être appliqué qu'à la modification matérielle et physique d'un immeuble, ce n'est que dans la possession ou jouissance du fonds que le propriétaire peut en percevoir les avantages ou le profit.

Que si l'on admet que le propriétaire du fonds, qui est le créancier du travail prêté par le labourer, vienne à mourir, laissant deux légataires à titre universel, l'un de ses immeubles, et l'autre de son mobilier, il n'y aura que le légataire des immeubles qui devra profiter des travaux du cultivateur, et qui par conséquent pourra en exiger l'exécution tant qu'ils n'auront pas été entièrement faits, puisqu'ils ne devront avoir lieu que dans son intérêt et pour lui seul.

Voilà pourquoi l'action dont il s'agit, ne s'appliquant qu'à un immeuble et pour en modifier physiquement le matériel de la superficie, ne peut être elle-même qu'une action immobilière.

190. NOUVELLE QUESTION. En nous plaçant toujours sous l'empire général qui préside aux questions précédentes, si l'on suppose que l'entrepreneur qui avait marchandé la construction de l'édifice, ou le labourer qui devait quelques travaux de culture, aient accompli leurs obligations, et que le défunt ne leur ait pas, en son vivant, payé le prix de leurs travaux, à qui devront-ils s'adresser pour obtenir leur paiement ? N'y devront-ils intenter leur action que contre l'héritier des immeubles, pris égard à ce qu'il n'y a que cet héritier qui soit appelé à profiter de l'édifice ou du labourage exécutés ? Ou l'héritier du mobilier devra-t-il aussi payer une partie de la somme due ?

C'est un principe avéré, tant dans le droit ancien que dans le droit nouveau, que les dettes de l'homme pèsent, sans distinction, sur la masse de tous ses biens, attendu que, comme le porte l'article 2092 du code civil, « quiconque s'est obligé personnellement, a tenu de remplir son engagement sur tous ses biens mobiliers et immobiliers, présents et à venir ; » et que la même chose était déjà décrétée par la loi romaine : *Sed et hic placuit nihil facere aris alieni nomen, cum non loci sit ac alienum, aut universarium facultatum ; ac enim alienum, patrimonium totum immensum constituit, non certi loci facultates.* (L. 60. D. lib. 3, t. 1.)

Il résulte de là :

Que les deux héritiers sont passibles de l'action en paiement que le constructeur et le labourer ont chacun le droit d'intenter ; que les deux successeurs aux biens sont l'un et l'autre passibles de cette action, puisque l'un et l'autre sont revêtus de la qualité d'héritier testamentaire, ou de successeur à titre universel du défunt (1010), et que l'un et l'autre sont

de celui qui s'est engagé soit exécutoire : *In rem pacis omnibus proinde quorum obligationem dissolvit esse ajus qui pactorebatur interfuit* (a).

a Il en donne pour exemple le pacte fait par un vendeur, *pactum conventionis cum venditore factum, si in rem constituitur...* et amptor protest : *ad hoc juris non nisi Pomponius scribit* (b). Ainsi, le droit qui m'est acquis par la convention que j'ai faite avec un architecte que j'ai chargé de construire une maison ou le fonds *Carratium* passe à l'acquéreur, au donataire, au légataire de ce fonds, et si ce fonds était grevé de substitution en faveur de mes enfants ou de l'un d'eux, ce droit passerait à mes enfants ou à celui en faveur duquel est faite la substitution, quand même ils renonceraient à ma succession.

c Cette doctrine du droit romain est fondée en raison : car il est évident que je puis subroger mon acquéreur, mon donataire, ou mon légataire dans le marché que j'ai fait avec l'architecte, et

si je n'ai pas exprimé cette subrogation dans l'acte de vente, de donation, ou dans mon testament, elle s'y trouve facilement comprise comme un accessoire de la chose vendue, donnée ou léguée, dont la délivrance doit être faite avec ses accessoires (art. 1418).

d La décision de **POYRIER** nous paraît évidemment contraire au principe raisonnable établi par le droit romain, que les pactes réels produisent à tous ceux qui ont intérêt que l'obligation soit exécutée, *quorum interfuit dissolvit esse obligationem quia qui pactorebatur. L'indivis sur immeubles a intérêt de contraindre l'architecte à exécuter son marché, et à ne pas laisser imparfaite la maison déjà peut-être commencée. Le droit de la faire achever ou bâtir passe donc en sa personne comme un accessoire de fonds. Il ne peut passer à l'héritier aux meubles, parce qu'il n'y a aucun intérêt.* Voyez ce qui a été dit ci-dessus n° 186.

(1) Op. conf. de **CHAVOT**, t. 1^{er}, n° 45.

(a) L. 21, de pactis, l. 14.

(b) L. 17, § 5, de pactis.

participants du patrimoine qui en est affecté, et qui ne l'eut été délaissé qu'indistinctement géré de cette charge;

Qu'en considérant ces deux codébiteurs vis-à-vis l'un de l'autre, ils doivent contribuer entre eux au paiement des deux dettes, non pas chacun également, mais chacun dans la proportion des valeurs compensatives de leurs cotes héréditaires, puisque c'est sur la masse des biens peis indistinctement que pèsent les dettes, et que c'est ainsi que le veut l'article 870 du code civil;

Mais qu'en considérant, au contraire, les deux héritiers comparativement avec l'entrepreneur et le laboureur qui représentent le paiement de leurs créances, il faut dire que, par application de l'article 873, chacun d'eux devra être condamné à leur payer sa portion virile, ou la moitié de la dette, sauf aux deux débiteurs à compter ensuite entre eux pour savoir ce que l'un pourra devoir à l'autre, peis égaré à l'excédant de valeur des peis de biens sur celle de l'autre.

La raison de cela, c'est que, le créancier ayant deux débiteurs entre lesquels il n'est point chargé d'arranger le compte, ni de vérifier si l'un doit plus que l'autre, il faut bien qu'il ait le droit de les assigner en paiement de leurs portions viriles de la dette, sauf à eux à s'arranger ensuite sur le partage de leur charge.

191. SIXIÈME QUESTION. *Si, au lieu d'avoir légué ses immeubles à l'un et son mobilier à un autre, comme dans le cas de la question précédente, le testateur qui avait fait marché avec un entrepreneur pour lui construire un édifice, s'est borné à léguer à quelqu'un le fonds sur lequel il a construit l'édifice fût construit, ce légataire particulier aura-t-il aussi une action pour forcer l'entrepreneur à l'exécution de l'ouvrage dont il a été chargé? et le paiement de la somme qui lui a été promise passera-t-elle encore sur l'héritier?*

Pour bien faire sentir la juste solution de cette question, nous observerons en préalable,

1° Que les effets de nos conventions ne s'éteignent pas par le décès de ceux qui les ont contractées, puisqu'ils se transmettent à leurs successeurs, et que c'est là une maxime inviolable dans le droit;

2° Qu'on doit regarder l'action dont il s'agit ici comme étant immobilière, puisqu'elle s'applique à la production d'une chose qui doit être un immeuble, ainsi que nous l'avons déjà dit dans nos réponses aux questions précédentes;

3° Que cette action pour forcer l'entrepreneur à remplir son engagement, devant avoir pour résultat la construction d'un édifice sur le fonds dont le testateur a disposé par un legs particulier, c'est dans l'intérêt seul de ce successeur, quoique à titre singulier, que l'exécution du marché devra avoir lieu, puisque, par l'effet de cette exécution, l'édifice viendra s'identifier avec ce fonds.

Il faut donc dire que l'action destinée à forcer l'exécution du marché conclu avec l'entrepreneur, appartient nécessairement au légataire particulier du fonds, puisque l'effet ne doit en profiter qu'à lui seul, et que cette action doit être considérée comme une partie accessoire de son legs.

Quant au paiement qui pourra être dû à l'entrepreneur, il doit, comme dette du défunt, rester à la charge des héritiers, puisque les légataires particuliers n'en sont point tenus; et si, pour faire avancer l'ouvrage, le légataire du fonds avait payé en tout ou en partie la somme due à l'entrepreneur, il aurait son recours contre les successeurs à titre universel (874).

192. ONZIÈME QUESTION. *Lorsque, durant l'exercice d'un droit d'usufruit ou d'un bail, l'usufruitier ou le fermier ont commis dans le fonds des dégradations plus ou moins considérables, mais dont ils sont res-*

ponsables; si, après la cessation de l'usufruit ou la fin du bail, la propriété du fonds vient à passer sans qu'il soit fait aucune mention ni réserve touchant les actions en indemnité ou en réparation des dégradations de l'immeuble, est-ce à l'ancien propriétaire que reste l'exercice de ces actions? ou sont-elles transmises au nouvel acquéreur?

Pour soutenir que c'est à l'ancien propriétaire, et non à l'acquéreur de l'immeuble dégradé, qu'appartient l'action en indemnité, on dira que c'est envers cet ancien propriétaire que l'usufruitier ou le fermier s'étaient obligés à bien entretenir le fonds ou à payer le prix des dégradations qu'ils pourraient y causer; qu'on ne voit pas comment le droit acquis par cette obligation personnelle aurait pu changer de maître lorsqu'il n'y a eu aucune cession expressément faite à un autre; que c'est l'ancien propriétaire qui a lui seul souffert, et qui souffre encore tout le dommage, attendu que si son fonds n'avait pas été dégradé, il l'aurait vendu d'autant plus cher; qu'ainsi, lui seul se trouvant en souffrance par la faute d'autrui, c'est aussi à lui seul qu'on doit l'indemnité du dommage qu'il éprouve.

Nonobstant ces raisonnements, nous croyons qu'on doit tenir pour constant que c'est à l'acquéreur qu'appartiennent les actions en réparation ou en indemnité dont il s'agit, attendu qu'on doit considérer ces actions comme faisant une partie accessoire du fonds qui lui a été vendu.

Cette solution n'est que la conséquence nécessaire de ce que l'action directe en réparation de l'héritage, est une action immobilière par l'objet auquel elle s'applique, puisque tout son effet ne doit consister qu'à obliger ou à procurer la réhabilitation ou la réintégration de l'état matériel du fonds; et que ce résultat ne peut profiter qu'au nouveau propriétaire de l'héritage.

Voudrait-on plus de développements là-dessus?

Supposons d'abord que l'ancien propriétaire actionne son fermier pour qu'il ait à procurer les réparations qui sont à faire dans le fonds actuellement possédé par la tice acquéreur. Le fermier répondra victorieusement qu'il est non recevable, comme étant sans intérêt dans l'objet de sa demande, attendu que, le fonds dégradé ne lui appartenait plus, les réparations qui sont à y faire ne pourront jamais lui profiter.

Supposons, en second lieu, que l'ancien propriétaire, au lieu d'intenter contre le fermier l'action directe et principale en réparation, lui demande seulement une indemnité pécuniaire pour dommages par lui soufferts comme suite de dégradations causées dans le fonds; il devra être également déclaré non recevable à proposer cette action subsidiaire, attendu que le fermier pourra victorieusement repousser la demande soit en exécutant les réparations, soit même en objectant que l'indemnité ne peut être due qu'à celui qui profiterait des réparations elles-mêmes si elles étaient exécutées; que par conséquent ce n'est que le possesseur actuel du fonds qui peut avoir droit à l'indemnité, comme ce n'est jamais que celui qui devrait profiter de la chose si elle était fournie en nature, qui puisse avoir le droit d'en exiger le prix.

En un mot, le fermier peut toujours dire qu'il ne doit que les réparations, et qu'en les procurant, il ne fera rien dans l'intérêt de l'ancien propriétaire; pourquoi celui-ci est non recevable à intenter, à cet égard, aucune action contre lui.

La question ne changerait pas de nature et devait recevoir une identique décision lors même qu'au lieu de vendre son héritage, le propriétaire primitif en aurait fait l'objet d'une donation ou d'un legs; car il

serait toujours vrai de dire que l'action en réparation, qui est toujours l'action principale, aurait été transmise au donataire ou au légataire comme faisant accessoirement partie de la donation ou du legs.

193. SOCIÉTÉ EN QUESTION. *La vente d'un fonds a été faite à crédit, mais sous la condition expresse qu'elle sera résolue si l'acquéreur n'en paye pas le prix dans un délai déterminé; au terme fixé, le prix de la vente n'est pas payé, et le vendeur vient à mourir dans cet état de choses, mais après avoir légué tous ses immeubles à une personne, et tout son mobilier à une autre : auquel des deux légataires doivent appartenir les actions qui peuvent être intentées contre cet acquéreur de fonds ?*

Aux termes de l'article 1139 du code civil, « le débiteur est constitué en demeure, soit par une sommation ou par autre acte équivalent, soit par l'effet de la convention, lorsqu'elle porte que, sans qu'il soit besoin d'acte, et par la seule échéance du terme, le débiteur sera en demeure. »

Il s'agit ici d'une clause pénale comportant la résolution de la vente en cas de non-paiement dans le délai fixé; or, suivant l'article 1250 du même code, « soit que l'obligation primitive contienne soit qu'elle ne contienne pas un terme dans lequel elle doit être accomplie, la peine n'est encourue que lorsque celui qui s'est obligé soit à livrer, soit à prendre, soit à faire, est en demeure. »

Ainsi, à supposer que le vendeur soit mort sans avoir mis l'acquéreur en demeure par les moyens indiqués dans l'art. 1139 ci-dessus, il n'y aura eu, de son vivant, aucune novation dans le contrat, ni aucune résolution de vente, et le prix non payé ne devra revenir qu'à son légataire de son mobilier.

Si au contraire l'acquéreur avait été mis en demeure par le vendeur encore vivant, il faudrait dire que, la résolution de la vente ayant été opérée de droit, et devant, dans son exécution, remonter jusqu'à l'époque de cette constitution en demeure, c'est le légataire des immeubles qui devrait avoir l'action en revendication du fonds.

Nous ajouterons encore qu'au cas où il serait reconnu, d'après les principes et les règles qu'on vient d'expliquer, que c'est le légataire du mobilier qui devait emporter dans son lot la créance du prix de l'aliénation, si, en actionnant l'acquéreur en paiement, celui-ci ne satisfaisait pas à son engagement, le légataire créancier du prix de la vente pourrait aussi demander à son profit la résolution du contrat d'aliénation, et devenir, par ce moyen, l'adjudicataire de l'immeuble qui ne se serait point trouvé en nature dans la succession, et qu'il n'aurait obtenu que par la novation opérée dans l'objet de sa créance.

194. SOCIÉTÉ EN QUESTION. *Le vendeur d'un immeuble qui n'en a point touché le prix, est mort, laissant deux légataires à titre universel, l'un de son mobilier, et l'autre de ses immeubles : le légataire du mobilier, comme créancier du prix non payé, actionne l'acquéreur en paiement du solde de sa créance mobilière; mais le légataire des immeubles paraît en même temps, et intente contre l'acquéreur une action en revendication de l'immeuble, pour cause de dol eu de violence dont il soutient que le contrat de vente fut affecté de manière à le rendre absolument nul : quel juris ?*

Il est incontestable que le prix de la vente ne peut être dû ni exigé qu'autant que le contrat d'aliénation est reconnu ou jugé valable : c'est donc l'action intentée par l'héritier des immeubles qui doit marcher la première; et alors de deux choses l'une; ou cet héritier parviendra à faire déclarer nul l'acte de vente, et dans ce cas il obtiendra l'adjudication de l'immeuble, qui, pris égard à la nullité de l'aliénation, se sera trouvée encore dans la succession du défunt; ou, au contraire, cet héritier aura échoué dans son action en nullité de la vente et revendication du fonds, et, dans ce cas, la vente ayant lieu, ce sera au légataire du mobilier à en exiger le prix.

Au reste on voit que l'issue d'une telle action intéressant nécessairement le légataire du mobilier, il doit avoir le droit d'intervenir dans la discussion de la cause.

195. QUATRIÈME QUESTION. *Quelle est, dans les ventes de fonds, la nature de l'action en rescision pour cause de lésion de plus des sept douzièmes du prix ?*

Pour soutenir que cette action est mobilière, on peut dire que, de son côté, l'acquéreur est en droit de retenir le fonds en payant le supplément de l'estimation, sous la déduction du dixième du prix total (1681); que, d'autre part, le vendeur serait sans action et n'aurait rien à réclamer s'il avait reçu un prix équivalent au fonds qu'il a vendu; qu'il ne lui manque par conséquent que le supplément du prix, et que c'est là tout l'objet de son action (1).

Nous croyons néanmoins que l'action en rescision pour cause de lésion est, dans son état primitif, essentiellement immobilière : car rescinder un contrat ou l'annuler, c'est rétablir les choses comme elles étaient auparavant : c'est par conséquent reporter le domaine de la chose vendue sur la tête du vendeur, comme il y était avant la vente. L'objet matériel et même unique de l'action par laquelle on poursuit cette restitution en entier, est donc entièrement dans l'immeuble qui avait été vendu : donc elle est immobilière elle-même.

Cette action est tellement attachée au fonds, que le demandeur peut poursuivre la restitution de son immeuble, même entre les mains des tiers acquéreurs (1681).

Il est vrai que l'acquéreur peut retenir le fonds en supplant le juste prix : mais que résulte-t-il de là ? Rien autre chose, sinon que, quand il prend ce parti, le vendeur se trouve forcé d'aliéner une seconde fois en confirmant la première vente, au moyen du nouveau prix qu'il reçoit pour cela.

Si, quand la vente est rescindée, l'acquéreur peut offrir le supplément du prix au lieu de relâcher l'immeuble, ce droit n'est pour lui que *in facultate liberandi*; c'est une faculté qui lui est personnelle, et qui est entièrement étrangère à l'action du demandeur : car il n'appartient point à celui-ci d'exiger le supplément d'estimation; d'où il faut conclure qu'il n'est pas l'objet de son action, puisqu'il ne pourrait pas même le demander (2).

On doit donc regarder cette action comme immobilière; et de là il résulte,

1° Que, dans le cas où le vendeur aurait légué ses effets mobiliers à une personne, et ses immeubles à une autre, l'action en rescision n'appartiendrait qu'au légataire des immeubles;

(1) La cour de cassation de France le décidait ainsi par son arrêt du 23 prairial an xii. (SIREY, t. IV, p. 374.)

Même décision le 14 mai 1806 (SIREY, t. VI, p. 331), par la section des requêtes. Il s'agissait de savoir si une action en rescision, pour lésion, était susceptible d'usurpation.

Mais cette jurisprudence a depuis été abandonnée. Le 25 jan-

vier 1823 la cour de Bourges reconnaissait à cette action le caractère immobilier. (SIREY, 1823, 2, 557.) Op. conf. de DELVIGNEY, t. II, p. 309, in-8°.

(2) Op. conf. de BENTON, n° 97; de GRENIER, *Donations*, n° 164; de POTRIER, *Conf. de vente*, n° 331, 371.

2^e Que, le vendeur venant à se marier, cette action lui resterait propre, et ne tomberait point en communauté : en sorte que si, durant le mariage, la rescision était proposée et admise, et que l'acquéreur voulût retenir l'immeuble en suppléant l'estimation, ce supplément appartiendrait toujours exclusivement à l'époux vendeur, parce que le prix d'une action, comme celui de toute autre chose, ne peut appartenir qu'à celui qui en est le maître.

Il en serait de ce supplément d'estimation comme du prix d'une vente de fonds faite par l'un des époux pendant son mariage, pour lequel il aurait droit au remploi ou à la reprise sur la communauté qui en aurait profité : le tout suivant les règles établies sur le contrat de mariage.

Mais cette décision ne doit avoir lieu que dans l'état primitif de l'action, c'est-à-dire lorsqu'il n'y a point eu encore de novation dans son objet : car, si l'on suppose que le vendeur eût proposé lui-même et obtenu la rescision de son contrat; que, parvenu à ce point, l'acquéreur eût, de son côté, consommé son option en offrant de suppléer le juste prix pour retenir le fonds; et que, dans cet état de choses, le vendeur eût laissé deux légataires, l'un de son mobilier, l'autre de ses immeubles, il est incontestable que le supplément du prix encore dû serait devolu au légataire des meubles, parce que la créance ne serait plus que mobilière par son objet : on retenirait alors dans la même hypothèse que si la vente avait été faite d'abord pour un juste prix, mais qui n'eût pas été totalement acquitté avant la mort du vendeur.

Par la même raison, si la rescision avait eu lieu, et si l'option de l'acquéreur pour conserver le fonds avait été faite avant le mariage du vendeur, les deniers restant dus pour supplément d'estimation tomberaient en communauté, puisqu'il n'y aurait plus eu qu'une créance purement mobilière à exercer.

136. QUATRIÈME QUESTION. — *Si l'acheteur ne paye pas le prix, le vendeur peut demander la résolution de la vente (1634); et elle doit être prononcée de suite et ce dernier se trouve en danger de perdre la chose et le prix (1635) : quelle est la nature de l'action qui appartient au vendeur d'un immeuble, lorsqu'il se trouve dans cette position ?*

Dans la discussion d'une des questions qui précèdent, nous avons fait voir que, quand on a consigné au contrat de vente une clause portant qu'à défaut de paiement du prix dans un délai fixé, la vente serait résolue, il suffit que l'acquéreur ait été dûment constitué en demeure, pour que dès lors l'action du vendeur doive être considérée comme étant devenue réelle et immobilière par l'acte de constitution en demeure qui a donné ouverture à l'action résolutoire réservée dans le contrat.

Mais cette hypothèse n'est point celle de la présente question, où nous supposons tout simplement que, suivant la règle du droit commun, il s'agit d'un vendeur qui actionne pour obtenir, non une résolution conventionnelle expressément stipulée par les parties, mais bien une résolution judiciaire de la vente pour cause de non-paiement.

L'hypothèse de la présente question est aussi très-différente de celle de la précédente, qu'on suppose avoir pour objet la résolution du contrat de vente pour cause de lésion; et, quoiqu'elles paraissent avoir ensemble beaucoup de similitude, en ce que dans l'une et l'autre il s'agit de résoudre l'acte d'aliénation, et

de réintégrer le vendeur dans la possession du fonds vendu, néanmoins elles sont, quant aux principes qui les régissent, de deux espèces totalement différentes, et celle-ci doit recevoir une décision tout autre que celle que nous avons portée sur la précédente : en sorte qu'il faut dire qu'il l'action, considérée dans son état primitif, n'est absolument que mobilière.

Et en effet l'action en résolution de la vente, en ce cas, ne peut être que subsidiaire : elle n'est jamais directe et principale, parce que celui qui l'intente ne peut demander la restitution du fonds qu'à défaut du prix dont il est seulement créancier. Pour se conformer à l'ordre que lui trace la nature des choses, il doit, par ses conclusions principales, réclamer le prix qui lui est dû, et subsidiairement conclure à ce que, faute de paiement, la vente soit résolue : d'où il résulte que la restitution du fonds n'est que l'objet d'une demande accessoire, et qu'avant le jugement, et même avant l'expiration du délai accordé à l'acquéreur pour payer en gardant l'immeuble, le vendeur n'est toujours créancier que d'une somme d'argent.

Cette hypothèse est tout autre que celle où se trouve celui qui agit en rescision du contrat de vente pour cause de lésion. Dans ce dernier cas, en effet, la restitution du fonds est l'objet direct de l'action principale : le demandeur n'est pas alors créancier du prix, et ne peut conséquemment l'exiger, puisqu'il en a déjà été payé; il n'est pas même créancier du supplément que l'acquéreur pourra lui offrir pour conserver le fonds, attendu que ce supplément ne lui a point été promis, et qu'il n'est qu'un *in facultate liberandi* pour l'acquéreur.

L'action en rescision pour cause de lésion dans la vente d'un fonds, et l'action en résolution du contrat pour cause de non-paiement du prix du fonds, sont donc absolument différentes quant aux objets auxquels elles s'appliquent, puisque l'une est totalement réelle et immobilière, tandis que l'autre n'est que personnelle, quoique hypothécairement privilégiée.

L'action en rescision pour cause de lésion est tellement réelle et immobilière dans l'objet auquel elle s'applique, que le vendeur peut aller revendiquer le fonds sur le tiers acquéreur (1681); tandis qu'au contraire celui qui n'a pas reçu le prix de l'immeuble par lui vendu, ne peut agir, à l'égard du tiers acquéreur, que comme créancier privilégié, si toutefois il a fait inscrire son privilège; en sorte qu'il ne lui est toujours dû que le prix non payé : *Si non donatio causa est, sed verè vinco distrahenti, nec pretium numeratum est, actio tibi pretii, non eorum quo debisti repetitio competit* (1). C'est-à-dire que l'une de ces deux actions tend à la revendication de l'immeuble, tandis que l'autre n'a qu'un prix mobilier pour objet direct (2).

L'action de celui qui agit pour cause de lésion n'a que l'obtention de l'immeuble pour objet. S'il sort vainqueur de la lutte, il est forcé de rembourser le prix qu'il avait reçu, et ne peut faire autre chose que reprendre son fonds, sans pouvoir forcer l'acquéreur à lui payer le supplément du prix en conservant l'immeuble : au contraire, quand il s'agit de faire résoudre le contrat pour défaut de paiement, le demandeur est si peu obligé de ne s'attacher qu'à la revendication du fonds, qu'il peut se contenter de provoquer, aux risques et périls de l'acquéreur, la revende de l'immeuble, pour obtenir par là le paiement du prix dont il est créancier : en sorte que, sous tous les rapports, les actions de l'un et de l'autre sont totalement différentes dans leurs applications.

(1) L. 8, cod. de contrahend. empt., lib. IV, tit. 38.

(2) En effet l'action contre l'acquéreur ne tend d'abord qu'au paiement du prix; ce n'est qu'à défaut de paiement que la résolu-

tion peut être prononcée; il n'y a donc pas d'action autre que l'action du privilège, à exercer contre le tiers acquéreur, avant que la résolution ait été prononcée contre le premier acquéreur.

197. SEPTIÈME QUESTION. — Lorsque l'acquéreur d'un héritage est menacé d'en souffrir l'éviction, l'action en garantie qu'il a à exercer contre son vendeur doit-elle être considérée comme mobilière ou comme immobilière ?

Si l'action en garantie n'avait pour but que la restitution du prix de la vente et les dommages-intérêts qui résultent de l'inexécution du contrat, elle serait purement mobilière ; mais ce n'est pas ainsi qu'il faut l'envisager.

Celui qui agit en garantie, demande, en premier ordre, à être maintenu dans la propriété et possession du fonds : tel est le but principal qu'il se propose soit dans sa défense personnelle, soit dans l'appel qu'il fait à son vendeur pour qu'il ait à se joindre à lui ; car son objet direct, dans la coopération qu'il demande de la part de celui-ci, est de le contraindre à employer tous les moyens légitimes et possibles pour lui conserver le fonds, soit en repoussant les attaques du tiers qui agit pour l'en dépouiller, soit en rachetant ses actions, ou transigeant avec lui pour le faire disceder de sa demande. S'il conclut aussi à la restitution du prix et aux dommages-intérêts contre son garant, ce n'est que par voie subsidiaire ; l'action principale et directe est donc absolument immobilière, puisqu'elle ne tend qu'à la conservation de l'immeuble.

Pour rendre plus sensible la justesse de cette décision, supposons, comme dans la réponse à la septième question, que l'acquéreur de l'immeuble soit décédé avant d'avoir été troublé dans sa possession, mais après avoir nommé deux légataires à titre universel, l'un de tout son mobilier, l'autre de tous ses immeubles : dans cette hypothèse la contestation élevée par le tiers qui agit en revendication de l'héritage, sera certainement étrangère au légataire des meubles, puisqu'il n'aura pas l'immeuble en sa possession, et que la revendication ne peut être exercée que contre le possesseur. Ce légataire sera également non recevable à intervenir au procès, attendu qu'il ne peut avoir aucun droit sur le fonds en litige : il n'est donc pas possible de concevoir

comment la restitution du prix de la vente et les dommages-intérêts pourraient lui être adjugés, puisqu'il ne peut rien souffrir de l'éviction du fonds, et qu'il ne saurait figurer sous aucun rapport dans la cause.

Ainsi cette action ne pourra être dirigée que contre le légataire des immeubles ; c'est à lui seul à défendre sur cette demande, puisqu'il est seul revêtu de tous les droits immobiliers délaissés par le testateur. S'il succombe dans sa défense, c'est à lui seul qu'on doit la restitution du prix et les dommages-intérêts, attendu que lui seul souffre l'éviction ; et l'on ne pourrait les adjuger qu'à lui, puisqu'il est seul en cause pour les réclamer.

L'action en garantie pour vente de fonds est donc véritablement immobilière ; et, comme telle, elle doit être dévolue au légataire des immeubles, et rester propre en matière de communauté.

Mais si l'acquéreur avait souffert l'éviction avant sa mort ou avant son mariage, la restitution du prix et les dommages-intérêts qui lui auraient été adjugés, et qui lui seraient encore dus, ne formeraient plus qu'une créance mobilière qui tomberait en communauté, on serait dévolu au légataire des meubles, comme si le même acquéreur avait volontairement revendu son fonds sans en avoir touché le prix.

197 3° (1).

197 3° (2).

197 4° (3).

§ IV. — DES IMMEUBLES PAR LA DÉTERMINATION DE LA LOI.

197 5°. *Le code civil qualifie meubles toutes les rentes, ainsi que les actions sur des compagnies de finance, etc.; mais des dispositions ultérieures ont autorisé des dérogations à ce principe (4).*

197 6°. *Décret du 16 janvier 1808, relatif à l'immobilisation des actions sur la banque de France (5).*

197 7°. *Statut du 1^{er} mars 1808, relatif à l'immobilisation*

(4) *L'action pour avoir un meuble resterait mobilière, encore bien qu'elle fût accompagnée d'une hypothèque.* — L'action pour avoir quelque chose du mobilier ne courent pas d'être mobilières, parce qu'elle serait accompagnée d'une hypothèque. En importe que l'hypothèque ne puisse résider que sur un immeuble : son objet n'étant que d'assurer le paiement de la créance (art. 2113), et cette créance étant quelque chose du mobilier, il en est conséquent que l'hypothèque elle-même soit de cette nature (4), quoique sous le rapport de la faculté qu'a le créancier de suivre l'immeuble dans toutes mains, elle soit un droit réel. C'est d'après ce principe que, suivant l'art. 279 du code de procédure, « tout créancier peut prendre inscription pour conserver les droits de son débiteur ; mais le montant de la collocation de celui-ci est distribué, comme chose mobilière, entre tous les créanciers inscrits ou opposants avant le clôture de l'ordre. » En sorte que celui qui aurait une hypothèque générale sur tous ses biens en serait pas préféré, sur le montant de cette collocation, à un simple créancier chirographaire. (DURANTON, 2^e 101). Op. conf. de CHAVOT, 2^e 38 ; de ZACHARIE, § 171 ad FORTIER, 2^e 77 ; MERLIN, Rép., 2^e 112, § 1, et 13.

Nous avons vu ci-dessus, n° 165, quelle est la nature de l'hypothèque activement considérée.

(5) *L'indemnité accordée en France aux émigrés était immobilière. Scels de celle accordée aux anciens colons de Saint-Domingue.* — Cette proposition, quant à la nature des indemnités accordées en France aux émigrés et aux anciens colons de Saint-Domingue, est établie par la jurisprudence de la cour de cassation. Voyez ci-dessus n° 178 à la note.

(3) *S'il n'avait été légué un héritage ou pour un héritage* (a) *Fortier, de la Communauté, n° 70.*

une somme de 10,000 livres à mon choix, et que je fusse venu à décéder sans avoir fait mon option, auquel de mes héritiers appartiendrait le legs ? — Cette question est résolue par MERLIN, Quest. de droit, 2^e Évolution communale, § III, et poëte Rép., 2^e 112, n° 13.

(4) DURANTON combat, aux n° 123 à 165 de son traité, la lacune laissée par PROUDHON relativement aux immeubles par la détermination de la loi. Nous reproduisons ici ces quatre numéros correspondants aux numéros d'ordre du traité de PROUDHON :

« Le code civil déclare meubles toutes les rentes, soit sur l'État, soit sur particuliers, ainsi que les actions de la banque de France et autres compagnies de finance, de commerce ou d'industrie ; mais depuis sa publication, diverses dispositions ont autorisé l'immobilisation des rentes sur l'État, et ont ainsi créé une quatrième classe de biens immobiliers, que, pour cette raison, nous appelons immeubles par la détermination de la loi.

« A la vérité, ces dispositions ne sont que de simples décrets ; mais ils ont, aux termes de la constitution de l'an viii, et suivant la jurisprudence constante de la cour de cassation, acquis force de loi, pour n'en pas être atteints, pour cause d'inconstitutionnalité, dans les dix jours de leur insertion au Bulletin des lois. » (DURANTON, 2^e 101.)

(5) « Par celui du 16 janvier 1808, art. 7 (Bull., n° 395), les propriétaires d'actions de la banque de France peuvent, en déclarant leur volonté dans la forme de transfert des rentes, leur imprimer le caractère d'immeubles ; auquel cas, ces actions sont soumises aux dispositions du code touchant l'aliénation des immeubles et aux privilèges et hypothèques sur immeubles proprement dits. » (DURANTON, 2^e 163). Op. conf. de CHAVOT, 1^{re} 4^{re}, n° 62. Voir ci-après n° 334.

de ces mêmes actions et des rentes sur l'État pour la formation d'un majorat. Décret du 21 décembre suivant, relatif au même objet (1).

- 197 5^e. Décret du 16 mars 1810, qui a étendu les dispositions des précédents aux actions des canaux d'Orléans et du Loing (2).

CHAPITRE VII.

Des Meubles (3).

198. Dans le langage du droit, *meuble* n'est pas synonyme de *chose mobile*. — Diverses acceptions du mot *meuble*, employé seul ou avec d'autres expressions modificatives. — Division de la matière.

199. Puisque le code qui nous régit a civilement réparti tous les biens qui peuvent nous appartenir en deux classes, qui sont celle des immeubles et celle des meubles, et que, dans le chapitre qui précède, nous avons traité des immeubles, il nous reste actuellement à parler des meubles.

Le mot *meuble* dérive du terme latin *mobilis* ou *mobile*, ce qui est mobile.

Cette expression, généralement prise, s'applique à tout ce qui peut être changé de place; mais, dans le langage propre de la jurisprudence, elle a moins d'étendue, parce qu'il y a des choses mobilières par leur nature, et qui néanmoins ne sont pas meubles dans le droit : tels sont les objets mobiliers qui deviennent immeubles par la destination du maître, d'après les principes développés plus haut.

Il y a des *biens meubles* par leur nature; il y a aussi des *biens meubles* par la détermination de la loi (327) (4); mais ce mot *meuble*, isolément pris, ne s'applique pas également à tous les genres : il a plus ou moins d'étendue,

selon qu'il est employé seul ou avec d'autres expressions qui en resserrent ou étendent la signification. Nous avons donc à examiner dans ce chapitre,

1^o Quelles sont les choses qui sont *biens meubles* par leur nature;

2^o Quelles sont celles qui ne sont *biens meubles* que par la détermination de la loi;

3^o Quelles sont, dans les dispositions de l'homme ou de la loi, l'étendue et les limites qu'on doit assigner au mot *meuble*, suivant qu'il est employé seul, ou avec d'autres expressions propres à en étendre ou restreindre la signification.

SECTION PREMIÈRE.

DES BIENS MEUBLES PAR LEUR NATURE.

199. *Biens meubles* par leur nature.

200. *Quid des presses d'imprimerie?* Disposition spéciale, quant à la cession, relativement aux usines non fixées par des piliers. Renvoi au code de commerce pour certains bâtiments de mer.

201. *Quand les matériaux sont meubles. Cas où ils sont immeubles. Quid dans le cas d'incendie ou de ruine de l'édifice par vétusté? Conséquences quant à la communauté. Quid des fleurs et arbustes? Quid d'un fonds de boutique? Jurisprudence ancienne.*

202. Il est *meuble* d'après l'article 533.

203 2^e. *Quid d'un contre-fen simplement harponné?*

204. Les *biens meubles* par leur nature sont les choses corporelles qui peuvent se transporter d'un lieu en un autre, soit qu'elles se meuvent par elles-mêmes, comme les animaux, soit qu'elles ne puissent changer de place que par l'effet d'une force étrangère, comme les corps inanimés (328) (5).

Ainsi, sont *biens meubles* par leur nature tous les

(1) D'après le statut du 1^{er} mars 1768 (Bull. n° 3297), ces actions et les rentes sur l'État peuvent aussi être immobilisées pour la formation d'un majorat; mais d'après le décret du 21 décembre suivant (Bull. n° 3298), ces actions et ces rentes reprennent leur nature primitive de choses mobilières, si la demande en invalidité est rejetée en reticence. (DE RANTON, n° 165.)

(2) « Finis, par décret du 16 mars 1810 (Bull. n° 3255), ces dispositions ont été appliquées aux actions des canaux d'Orléans et du Loing. » (DE RANTON, n° 165.)

(3) Les questions qui se présentent pour savoir si un objet *meuble*, de sa nature, a conservé ou non son caractère originaire, peuvent se traiter soit ici, soit à l'occasion des immeubles par destination ou incorporation. C'est donc en recourant aux deux sections où ces deux matières ont été examinées, que l'on complètera ce qu'il fallait dire à l'occasion des *meubles*.

(4) La première partie de cet article s'applique aux êtres physiques; la seconde, aux choses immatérielles : *in bonis omnia sunt computanda*. Follmer, *ad leg. si de lib. 54, tit. 16.* (HESNARD, p. 65.)

(5) Le mot *mobilis*, dit CHANVOY, n° 3, 4 et 5, dérive du verbe *moovere*, dont le participe *moovens*, pris adjectivement, s'applique plus particulièrement aux objets qui changent de lieu de leur propre mouvement, c'est-à-dire aux animaux (6); mais on étendit inexactement sa signification à des objets non susceptibles de mouvement par eux-mêmes, quoique capables d'être mis par une impulsion étrangère.

(6) Terme L. 45 de verb. signif. ff.

(7) Voyez, dans son grand Commentaire sur le Digeste, L. 92, de verb. signif.

(8) L. 2 de imperfect. leg. ff.

« De la familiarité, dans les lois, des mots *moovens* et *mobilia*; *moovensium item mobilia appellatione idem significatio* (8) : c'est par cette raison que le jurisconsulte Florentinus (9), interprète le mot *moovens* employé dans un legs, et le seul de faire remarquer qu'il ne s'applique pas dans l'espèce aux animaux. *Nihil interest dicere*, dit Cujas, *lego mobilia vel moovensia, nam et animalia dicuntur mobilia, licet propriè sint moovensia, et mobilia rei etiam inanimata dicuntur moovensia* (10).

« Le code civil, conforme à cette doctrine, définit aussi les *meubles* « des corps qui peuvent se transporter d'un lieu à un autre, soit qu'ils se meuvent par eux-mêmes comme les animaux, soit qu'ils ne puissent changer de place que par l'effet d'une force étrangère, comme les choses inanimées » (11).

« Cette définition ne s'applique qu'aux objets mobiliers corporels, aux objets *que tangi possunt*, car il n'y a que les objets corporels qui occupent une place et qui puissent en changer. »

BOUILLÉ y ajoute : « Le législateur aurait dû ajouter à la définition qu'il nous donne des *meubles* par leur nature, les *meubles sans détérioration*; car il ne suffit pas que les choses soient transportables, il faut de plus qu'elles puissent l'être sans se détériorer. »

SAVOYE-RUBIN, critique du tribunal, disait en effet : « Le caractère spécifique des *meubles* est dans la faculté de les transporter d'un lieu à un autre sans les endommager ou les détériorer, soit qu'ils se meuvent par eux-mêmes comme les animaux, soit qu'ils reçoivent leur impulsion d'une force extérieure. »

(9) Cujas, grand Commentaire sur le Digeste, L. 92, de verb. signif.

(10) Art. 526.

corps mobiles qui se trouvent dans le domaine de l'homme, et qui sont destinés à son usage, sans avoir été attachés à aucun fonds, d'après les règles que nous avons expliquées en traitant des immeubles par destination (1).

Tels sont les animaux que l'homme emploie à son service;

Les ustensiles de ménage, les linges, les habits, les équipages, les denrées et comestibles, et tous effets garnissant les appartements;

L'argent, les livres, les bijoux et pierreries, les tableaux, gravures et médailles, les statues non placées dans des niches.

200. Les presses d'imprimerie, les outils et instruments employés dans les métiers, les arts et les sciences (2).

Les bateaux, les bacs, navires, moulins et bains sur bateaux, et généralement toutes usines non fixées par des piliers et ne faisant point partie d'une maison, sont aussi meubles par leur nature (3) (3).

(1) Op. conf. de DURANTON, n° 108. « Il serait sans doute inutile d'observer ici que les choses mobilières qui n'ont acquis la qualité d'immeubles que par leur destination, représentent leur qualité de meubles, lorsque cette destination est changée; ainsi, une glace ou un tableau enlevés de leur parure par le père de famille, avec l'intention de ne pas les y remplacer, redeviennent meubles; ils n'étaient immeubles que par destination, ils cessent d'être immeubles par une destination contraire. » Exp. des motifs par TRÉLHARD, orateur du gouvernement. (Op. conf. de BÉVOYE-BOULEY, orateur du gouvernement. (LOCRÉ, t. IV, p. 39, n° 5.)

(2) Quant aux presses d'imprimerie, voy. ci-dessus n° 135 bis. (3) « La grandeur et la valeur d'un objet corporel, quelles qu'elles soient, n'empêchent pas qu'il soit meuble; cependant les rédacteurs du code civil ont jugé à propos d'énumérer quelques objets que l'on doit considérer comme meubles, afin d'éviter toute équivoque qu'auraient pu faire naître leur importance et leur volume (art. 531), en leur assignant par leur destination future (art. 532).

« Suivant le premier de ces articles : « Les bateaux, bacs, navires, moulins et bains sur bateaux, et généralement toutes usines non fixées sur des piliers, et ne faisant point partie de la maison, sont meubles. »

« Les bateaux étant meubles, les moulins et bains sur bateaux sont nécessairement le même qualité, car ils peuvent facilement changer de lieu, ainsi que cela se voit et se pratique sur les grandes rivières. Pour leur ôter le caractère de meubles, il faudrait, suivant les art. 519 et 531, que les moulins ou bacs, ou toutes autres usines, fussent fixés sur piliers, car alors on leur assigne pour toujours la même place, ou qu'ils fassent partie d'un bâtiment; dans ce dernier cas, ils ne sont plus qu'un accessoire du principal et en suivent le sort. L'art. 50 de la coutume de Paris ne s'expliquait pas sur cette dernière circonstance; il suffisait qu'ils pussent changer de place sans être déposés en décaissement, pour qu'ils fussent réputés meubles. Cependant, si l'accessoire n'avait pu se séparer du principal, sans aucun doute on devait le réputer immeuble, puisqu'il entraînait dans la classe des objets mis à perpétuelle demeure, que le même article regardait comme immeubles. Les coutumes n'étaient pas d'accord sur la qualité que l'on devait donner aux moulins à vent ou à eau, que l'on pouvait faire changer de place; car tandis que la coutume de Paris les réputait meubles, on dit, dans l'art. 10 du titre I du liv. II des Inst. du Roi : « Moulins tournants à vent ou à eau sur bateaux, » ou autrement, soit tenus pour immeubles. » C'est à cette divergence que l'on doit attribuer la répétition des dispositions du l'art. 519 dans l'art. 531. » (CHAYOT, t. I^{er}, n° 11 et 12.) Op. conf. de DURANTON, n° 109. — ROLLAND DE VILLARGIES, Meubles, n° 2. — GOEPIL-PRÉFEL, dans son discours au tribunal, n° 8.

(4) « Ce qui distingue le navire des autres objets énumérés en l'art. 530, et généralement de tous les autres objets mobiliers, c'est qu'il demeure affecté aux dettes du vendeur (10), et que nonob-

stant la saisie de ces derniers objets est, par rapport à leur importance, soumise à des règles particulières.

Lorsqu'il s'agit de barques, chaloupes et autres bâtiments de mer du port de dix tonneaux et au-dessous, ou de bacs, galiotes, bateaux, et autres bâtiments de rivière, ou de moulins et autres édifices mobiles assis sur bateaux, les formes de la saisie et de la vente en sont spécialement déterminées par le code de procédure (620).

Mais quand il est question de bâtiments de mer au-dessus de dix tonneaux, c'est le code de commerce (197) qu'il faut consulter sur les formalités de saisie et de vente (4).

201. Les matériaux provenant de la démolition d'un édifice, ceux assemblés pour en construire un nouveau, sont aussi meubles par leur nature, jusqu'à ce qu'ils soient employés par l'ouvrier dans une construction (532), parce qu'ils ne peuvent faire partie de l'édifice tant qu'il n'est pas construit (5).

« étant le vente, le navire ou son prix continue d'être le gage des créanciers (10). » [CHAYOT, t. I^{er}, n° 14.]

(5) GOEPIL-PRÉFEL, orateur du gouvernement au tribunal, disait en effet : « La destination du propriétaire aurait pu induire à considérer comme immeubles les matériaux provenant de la démolition d'un édifice, et surtout ceux assemblés pour en construire un nouveau. L'intention de les employer à la construction de l'édifice déjà commencé est manifeste, dirait-on. Vous avez vu que les objets mobiliers ne sont immeubles que quand ils ont été placés par le propriétaire d'un fonds pour le service ou l'exploitation de ce fonds, et c'est le placement qui prouve la destination; mais l'intention de placer ne se présume point. Ainsi les matériaux ne seront immeubles que quand ils seront employés par l'ouvrier dans une construction. » (LOCRÉ, t. IV, p. 35).

« L'article 532, du CHAYOT, t. I^{er}, n° 15, reproduit les dispositions de la loi 17, §§ 5 et 6 de son art. 1^{er}, et vend. Quod insitum causis paratum est, si nondum perfectum, quomodo positum in edificio sit, non tamen videtur arduum esse. Quod paratum est ut imponentur, non sunt edificii. »

Les termes de l'article et l'explication de GOEPIL-PRÉFEL ne doivent pas être étendus au-delà de leur portée; ainsi CHAYOT ajoute, n° 16 : « Cette loi (romaine) nous indique quel est le caractère des matériaux destinés à l'édifice pour y être replacés; elle les répute immeubles : *ea quæ in edificio detracta sunt ut reponantur, edificii sunt*. Quoique le code civil ne s'explique pas à cet égard, cette disposition est trop sage pour ne pas être suivie; ces matériaux, séparés qu'ils sont pour un moment de l'édifice, n'en sont pas moins une partie intégrante, un accessoire nécessaire; tandis que, dans le premier cas, l'édifice n'étant pas commencé, il ne pourrait y avoir un accessoire où le principal n'existait pas encore. Lors même que l'édifice aurait été commencé, les matériaux non employés ne peuvent être regardés comme un accessoire de ce dont ils n'ont jamais fait partie. » Op. conf. de DELVIGNEY, in-8°, t. II, p. 297. — TOULIER, n° 19. — ROLLAND DE VILLARGIES, Meubles, n° 9. — DURANTON, n° 526. — DURANTON, n° 112.

CHAYOT continue en posant une autre question : « Le même art. 532 répute meubles les matériaux provenant de la démolition d'un édifice.

« Mais quid si les matériaux provenant de la démolition d'un édifice sont destinés à la construction d'un nouveau ?

« Il faut d'abord écarter le § 10 de la loi 17 *supra*; il ne saurait dans l'espèce nous fournir un motif de solution légitime, car il n'y est question que de matériaux provenant d'un édifice existant et destinés à le réparer; tandis qu'ici, il n'y a plus d'édifice, plus de corps principal.

« Chopin, dans son Commentaire sur la coutume d'Anjou, page 509, a traité cette question et posé l'espèce suivante : Un fils de famille a hérité, en décès de son père, d'une maison considérable, mais tombant en ruine; l'ayant fait démolir, il a conservé et rangé les matériaux et les a destinés à la construction

Les fleurs, arbustes, orangers, plantés dans des vases ou dans des caisses, sont meubles aussi, puisqu'ils ne sont point attachés au sol.

Il en est de même des matières extraites d'une mine, et des approvisionnements d'une usine. (Art. 9, loi du 31 avril 1810.)

d'une maison plus belle. Mais à peine avait-il commencé les travaux qu'il meurt, laissant sa mère survivante. Alors se présente la question de savoir si les matériaux appartenront à la mère comme héritière des meubles, ou à l'héritier des propres.

« Chopin, argumentant de la destination qu'aurait reçue les matériaux, les répute immeubles et les attribue à l'héritier des propres.

« Mais nous avons vu que, quoique cette destination fût bien manifeste, la loi 17, § 5 *supra*, les déclarait meubles tant qu'ils n'étaient pas employés, et lors même qu'ils étaient déjà transportés sur les lieux de la construction ; nous avons déjà dit que le code avait reproduit cette loi. En effet, peu importe que ces matériaux proviennent d'un ancien édifice ou des carrières et bois des environs et si, dans ce dernier cas, on les répute meubles, on doit, par la même raison, les regarder comme meubles dans le premier. Ils n'étaient réputés immeubles qu'en conséquence de leur réunion avec l'édifice ; l'édifice étant détruit, ils reprennent leur nature primitive, qu'ils doivent conserver jusqu'à ce qu'ils aient reçu un nouvel emploi. » (CHAVOT, t. I^{er}, n^o 17 et 18.)

Le mot *démolition* semble présenter l'idée d'une destruction complète, et non d'une destruction partielle dans le but d'une réparation. Le fait d'avoir laissé subsister le principal, fait alors également supposer la destination donnée aux matériaux par celui qui veut se hâter d'une réparation.

C'est dans un cas où il y avait *démolition complète*, que s'est prononcée la cour de Lyon, le 23 décembre 1811.

En fait, les époux Durand, acquéreurs d'une salle de bains, la démolissent pour la reconstruire : les cornes, plombs et cuivres provenant de cette *démolition* sont frappés de *saie-exécution*, à la requête des vendeurs non payés. Les saisis opposent que ces objets sont immeubles par destination, le mot *démolition*, dans l'article 53a, ne pouvant s'entendre de cas où le bâtiment doit être reconstruit. Mais *arrêt qui*, « considérant que les objets saisis sont de simples matériaux déclarés mobiliers par leur nature et par les dispositions de la loi, » valide la saisie.

Après avoir cité cet arrêt, CHAVOT résume en ces termes :

« Cependant Pothier (Communauté, part. I^{re}, n^o 6a), s'adapte l'opinion de Chopin, et dans une espèce bien moins favorable que celle proposée par ce dernier auteur, c'est Pothier c'envisage pas même que la destination des matériaux soit certaine en qu'elle ait été manifestée par le propriétaire ; il s'exprime ainsi : « Si une maison a été incendiée, ou est tombée de vétusté, les matériaux qui en restent conservent leur qualité d'immeubles, tant qu'ils peuvent paraître destinés à la reconstruction de la maison. » Il tire la raison de cette décision du § X de la loi 17 *supra*, et de la loi 18, § 1^{er}, dont le texte et l'esprit sont avec bien plus de raison le fondement de l'opinion contraire. En effet, comme nous l'avons déjà dit, il ne s'agit dans ces lois que d'une simple réparation à un édifice subsistant, tandis que, dans l'espèce actuelle, il n'y a plus de corps principal, mais uniquement des matériaux assemblés pour construire un nouvel édifice ; en les réputant meubles, on reconstruit-on pas mieux dans la lettre et l'esprit de l'article 53a, ce qu'on distingue pas entre leurs diverses origines (a) ? (CHAVOT, t. I^{er}, n^o 19.)

DEBANTON, n^o 115, ajoute ici à cette opinion : « Au surplus, en posant la règle que les matériaux provenant de la démolition d'un édifice sont meubles, même lorsqu'ils sont destinés à servir à la construction d'un nouveau bâtiment, nous n'avons pas entendu restreindre la modification qu'elle souffre, au seul cas où l'objet détaché momentanément ne serait que de peu d'importance relativement au tout, comme une porte pour être réparée, ou une cloche pour être réparée ou même. Nous décidons aussi que si, pour réparer une couverture ou exhausser un édifice, on en descend les charpentes, les bois et les tuiles conservent leur qualité d'im-

Un fonds de boutique a-t-il la nature de meuble ?

Un fonds de boutique, considéré comme corps ou aggrégation de marchandises, n'est pas semblable à un meuble ordinaire : c'est principalement dans ses parties qu'il est mobile, parce qu'elles en sortent en détail, et sont successivement remplacées par d'autres ;

meubles. C'est parfaitement le cas de l'exception de la loi romaine, *ex quo ex edificio detracta sunt non respondent, edificii sunt* car l'édifice subsiste toujours. Ac ben que dans l'espèce jugée par la cour de Lyon, et dans celle donnée comme exemple par Pothier, il était détruit en totalité ; il n'y avait plus, par conséquent, de principal qui attirât toujours à lui l'accessoire : tout l'édifice lui-même était devenu meuble ; aucun des objets qui avaient servi à sa construction ne pouvait être considéré comme en faisant encore partie ; en un mot, ce n'était plus le cas de la loi romaine. »

« Qu'il ait la destruction s'est opérée par incendie ou vétusté ? POTHIER appliquant la règle, en cas que ex edificio detracta sunt non respondent, edificii sunt, au cas d'une maison détruite par incendie ou tombée de vétusté, dit (Communauté, n^o 61) :

« que les matériaux qui en proximoient conservent leur qualité d'immeubles tant qu'ils peuvent paraître destinés à la reconstruction de la maison, et ils ne la perdent que lorsque la propriété paraît avoir abandonné le dessein de rebâtir. »

« Indépendamment de ce que en changement de dessein n'est pas facile à constater, qu'il serait surtout, dans la plupart des cas, très-difficile de préciser l'époque où le propriétaire s'abandonne son projet, et conséquemment où les matériaux sont devenus meubles, nous croyons que ce jurisconsulte applique mal la loi sur laquelle il fonde sa décision. Cette loi parle d'une séparation faite volontairement, dans le but de replacer la chose séparée, comme serait une porte détachée pour y mettre de nouvelles bandes ou pour lui donner plus de jeu ; tandis que, dans le cas qu'il présente, l'édifice est détruit en totalité : il n'y a plus de principal, et dès lors plus d'accessoire. La séparation a eu un effet absolu, parce qu'elle n'a pas en lieu au vu de replacer la chose, mais bien par force majeure. Les matériaux ne serviraient qu'à la construction d'un autre édifice, et non ad reingrandiam domum, comme dans le cas prévu au texte ci-dessus ; par conséquent, ils ne feraient point partie de l'ancien, qui ne subsiste plus ; ils doivent donc être assimilés à ceux qui ont été assemblés pour en construire un nouveau. Il y a encore plus de raison de le décider ainsi dans ce cas, que dans celui jugé par la cour de Lyon, où l'extinction du propriétaire n'était pas douteuse.

« Il est vrai qu'en déclarant meubles les matériaux provenant d'un édifice, l'art. 53a parle de ceux qui proviennent de la démolition de cet édifice, et que ce terme indique plutôt une séparation opérée par le main de l'homme que celle résultant d'une force majeure ; car, dit l'Académie, « démolir, c'est détruire, « abattre pièce à pièce ; » tandis que dans le cas dont il s'agit, la destruction s'est opérée par incendie ou vétusté. Mais le principe n'en est pas moins le même : il est toujours vrai de dire que l'édifice était, par rapport aux matériaux considérés séparément, l'objet principal, comme l'était le fonds par rapport à l'édifice ; et cet édifice étant détruit, les matériaux n'acquièrent plus, immédiatement, ni immédiatement à un fonds. Ils ne peuvent non plus être rangés dans les immeubles par destination, puisque aucune disposition du code ne les y range.

« Notre décision, au reste, ne fait aucun préjudice à l'époux commun au biens, propriétaire de l'édifice, si cet édifice est détruit pendant le mariage, attendu que, si, d'après ce que nous avons dit au n^o 112, cet époux doit récompenser la communauté, comme ayant employé à la reconstruction, et dans son intérêt particulier, des objets devenus communs de son côté, la communauté lui doit indemnité pour s'être enrichie de choses provenant de son propre (art. 1463 et 1533) ; il se ferait compensation. » (DEBANTON, t. II, n^o 113 et 114.)

Vrai ce que dit DEBANTON, n^o 112 : « Les matériaux assemblés pour la construction d'un édifice sont meubles, tant qu'ils ne sont pas employés. (Art. 53a.) (b) »

(a) Voyez DURANTON, t. IV, p. 96.

(b) Le II, § 10, R. de art. imp. et succ.

tantôt que le même corps moral semble être permanent dans le tout. C'est pourquoi dans la jurisprudence ancienne le fonds de boutique était, en plusieurs provinces, réputé immeuble; et la loi *Cum tabernum, ff. de pignoratibus et hypothecis*, semblait sous quelques rapports favoriser cette fiction.

202. Mais aujourd'hui cette jurisprudence ne peut plus avoir lieu, parce qu'un fonds de boutique ne peut être considéré, ni dans son ensemble ni dans ses parties, comme un immeuble par destination, d'après les règles que nous avons expliquées dans la section II du chapitre VI. D'ailleurs les auteurs du code Napoléon l'ont évidemment classé au rang des choses mobilières, lorsque, déterminant le plus ou le moins d'étendue qui peut recevoir le mot *meuble* dans la disposition de l'homme ou de la loi, ils ont déclaré que cette expression, employée seule, et sans autre addition ni désignation, ne comprend pas l'argent comptant, les piergeries, les instruments des sciences, etc., ni ce qui

fait l'objet d'un commerce (333), tel qu'un fonds de boutique (1).

202 2^e.

SECTION II.

DES MEUBLES PAR LA DÉTERMINATION DE LA LOI.

205. On entend par là les droits incorporels s'appliquant à des choses mobilières : créances, droits de coupes de bois, droits de fermage.

203 2^e. *V. les de rédaction dans l'article 535, signalé par Duranton. Les créances sont mobilières lorsqu'elles ont pour objet des choses mobilières. Même décision à l'égard des obligations. Quelle est la nature de l'obligation de faire ?*

« Ils deviennent immeubles au fur et à mesure de leur adhérence au sol par l'emploi qui en est fait dans la construction : d'où il suit que si l'un des époux mariés sous le régime de la communauté, avait réuni sur son terrain des matériaux pour la construction d'un édifice, il ne devrait, il est vrai, aucune indemnité à la communauté pour ceux qui se trouveraient déjà employés au jour de la célébration du mariage; mais, à moins de convention contraire dans le contrat, il lui en devrait une pour ceux employés depuis, quoiqu'ils fussent préparés, *scilicet* (art. 137); car il aurait employé à son profit personnel des objets entrés en communauté, d'après les art. 535 et 1361, combinés. »

« Mais la question peut présenter de l'intérêt dans d'autres cas, notamment dans celui où la destruction de l'édifice a eu lieu avant le mariage, et que les matériaux sont encore sur place; dans celui aussi de saisie-exécution, et dans celui où le propriétaire lèguerait son mobilier. Mais dans ce dernier, le point de savoir si le légataire aurait droit à ces matériaux, ne devrait pas se décider par les seuls principes sur la distinction des biens; on devrait aussi considérer quelle a été l'intention du testateur, et pour la connaître il faudrait surtout s'attacher au projet qu'il avait eu non de reconstruire à la même place avec les mêmes matériaux. Dans ce cas, et peut-être dans quelques autres analogues, la distinction de l'édifice devrait être suivie. » (DURANTON, n° 114.)

(3) Op. conf. de DURANTON, n° 163. — De CHATOT, t. 1^{er}, n° 82 : « Soit que l'on considère le fonds de commerce en lui-même, soit qu'en le considère sous le rapport des choses qu'il renferme, si l'on d'entre objet que des valeurs mobilières. Il ne peut, en effet, avoir d'autre qualité que celle des objets qu'il contient, l'ensemble ne peut être d'une autre nature que celle des objets particuliers qui le composent (a). »

Le 8 fructidor an 12, la cour de cassation de France décidait : « Sous l'empire du costume de Lorraine, un fonds de boutique et de cuisine ne peuvent être regardés comme un immeuble fictif, même en matière de communauté conjugale. Ainsi l'appartenance à l'époux survivant, qui, d'après les dispositions de la coutume, devait avoir tous les meubles de la communauté. (Code civil, 517, 520.) [Mayer contre Mayer et autres.] »

LA COUR, — sur les conclusions de M. Bayard, substit, — Considérant que si les termes de l'art. 1^{er} du tit. II de la coutume de Lorraine, portant : « Entre gens mariés, les meubles et choses réputées meubles demeurant au survivant, à la charge des dettes personnelles contractées tant avant que depuis le mariage, des frais funéraires, legs, donations testamentaires non assignés sur immeubles, » ne soient assez d'écrit sur ses intentions en faveur du survivant des conjoints, l'art. 13 de la loi du 17 nivôse au 10, borné de détruire ces dispositions, les confirme d'une manière précise, ne maintenant les coutumes et usages locaux. — Considérant que nulles lois, autres coutumes et usages n'ayant classé parmi des immeubles, un fonds de boutique et un fonds de cuisine,

composés d'objets purement mobiliers, dont la nature ne peut être changée par aucune disposition : enfin qu'aucune disposition particulière de la part de Catherine Mathis n'ayant porté atteinte, aux termes des articles 1^{er}, titre II de la coutume de Lorraine, et 13 de la loi du 17 nivôse, Nicolas Mayer devait en retirer tous les avantages. — Cassé le jugement arbitral du 23 flor. an 12, etc. (b) »

Jugé aussi par la cour de Turin, le 18 septembre 1811, que le fonds d'une pharmacie n'est pas un immeuble; quoique non compris sous la dénomination de *meuble*, dans le sens de l'art. 533, code civil, il se trouve cependant rangé dans la catégorie des *biens meubles*, dont parle l'art. 535. Ainsi c'est par voie de saisie-exécution et non par voie de saisie immobilière que le créancier doit procéder.

Boutie, pharmacie, est frappé d'une saisie-exécution sur sa pharmacie. Jugement qui l'annule comme ne pouvant exister sur des meubles de cette nature. Treize jours après le jugement, l'époux Boutie signa au créancier saisissant son cession de son mari en paiement de sa det. Arrêt :

LA COUR, — sur les conclusions de M. Rocca, avocat général, — Considérant que la loi ne dispose qu'elle part que la saisie-exécution ne puisse avoir lieu que sur des meubles, dans l'exception que le mot d'après l'art. 533, code civil, que le titre VIII, liv. V, code de procédure, ne permet pas de douter que ce n'est que dans les formes y prescrites pour la saisie-exécution, que les biens meubles, puis dans le sens de l'art. 535, code civil, peuvent être saisis; — Que ce ne fut donc que par une fautive interprétation de l'art. 533, que les premiers juges se sont déterminés à adopter en principe que les instruments et le fonds d'une pharmacie se puissent être rangés au nombre des meubles et effets saisissables de la saisie-exécution, et que cette espèce d'effets doit être saisi dans les formes qui sont propres à la saisie immobilière; — Que, pour donc pour constant qu'en vertu du commandement du 15 août 1808, et du procès-verbal du 18 du mois suivant, l'appelant avait légitimement poursuivi et enlèvement la saisie-exécution sur les biens meubles tenus par Boutie, son débiteur, il est évident que l'intimé, comme créancier, s'est pu s'appuyer à la continuation de cette saisie, et que tant son droit, d'après l'art. 609, code de procédure, était restreint à former opposition sur le prix des objets saisis; — Que, certes, l'appelant n'a pu être préjudicié dans ses droits par l'effet de la dette en paiement que Boutie, son débiteur, a de bon gré consentie au profit de l'intimé, son époux, par acte notarié du 18 avril dernier, échu pendant le délai d'appel du jugement dénoncé; met ce dont est appel en néant; émettent, déclare que les moyens mis en avant par l'intimé, s'empêcheront pas la continuation de la saisie-exécution. » (DALL'OL, t. IV, p. 76 et 77.)

(3) Quid d'un contre-fou simplement harponné ? — Voyez ci-dessous, n° 149 2^e.

(a) Voyez arrêt de cassation des 8 fructidor an 12 et 17 messidor an 13.

(b) La décision de cet arrêt doit être notée sous le code, dont l'art. 517 exclut l'objet d'un fonds de boutique et de cuisine parmi des immeubles.

- 903 3°. Est mobilière l'action du propriétaire contre le locataire en paiement des loyers.
- 903 4°. L'action du fermier contre le propriétaire est également mobilière.
- 903 5°. Redevances en maître de mines. Actien en pré-lèvement par la femme. Intérêts représentatifs de l'usufruit d'une somme dotale.
- 903 6°. Ce qu'étaient les offices autrefois en France. Abolition de leur vénalité. Loi française du 26 avril 1810. Le droit de présentation est mobilier.
- 903 7°. En France le vendeur d'un office a-t-il un privilège sur le prix de vente?
- 903 8°. De la science et de l'art. Leur différence. En faveur de qui existe la propriété industrielle.
- 903 9°. De l'œuvre littéraire, en quel elle consiste.
- 903 10°. En quel consiste la propriété industrielle. La perpétuité ne lui est pas accordée. Pourquoi.
- 903 11°. Brevet d'invention; sa durée.
- 903 12°. Propriété des dessins de fabrique.
- 903 13°. Propriété des auteurs et temps de sa durée. Formalités. Pièces de théâtre.
- 903 14°. La propriété littéraire ou industrielle est mobilière.
- 903 15°. Importance de la qualification de ces divers objets sous le rapport de la composition de la communauté entre époux, et des dispositions testamentaires.
904. Pourquoi les actions dans les compagnies sont meubles, encore bien que des immeubles en dépendent. Secours après la dissolution. L'expression compagnie est-elle exclusive des autres sociétés? Actions sur des mines. Péages. Sens spécial du mot action. Conséquence de la nature mobilière des actions.
- 904 2°. L'article 559 ne s'entend que des immeubles dépendants de l'entreprise.
- 904 3°. Les fonds auxquels seraient attachés les profits d'une entreprise ne seraient pas meubles, mais seulement les profits. Il en serait de même des fonds acquis par une campagne dans l'objet serait d'acheter des terres pour les mettre en valeur.
- 904 4°. Au contraire, les actions d'une compagnie qui

aurait pour objet le dessèchement d'un marais seraient meubles.

- 904 5°. Droits des créanciers de l'associé, quant aux immeubles de la société.
- 904 6°. Droits des créanciers de l'associé, quant aux actions. Différence entre les créanciers d'un tel associé et ceux d'un héritier.
- 904 7°. Si la société subsiste encore après la mort d'un associé qui a légué son mobilier, son intérêt appartient au légataire et le résultat du partage est sans influence sur l'effet du legs.
- 904 8°. Mais si le sociétaire testateur meurt après la dissolution de la société, le droit du légataire, quant à l'action, se détermine par l'effet du partage.
- 904 9°. Il en est de même si la société est du nombre de celles qui se dissolvent par la mort des associés. Controverse avec Kolland de Villargues et Chavot.
- 904 10°. Cas dans lesquels l'action ou l'intérêt tombe dans la communauté.
905. Quid des rentes? Explications à donner. Renvoi.
906. Observation quant au changement dans la monnaie. Livre. Franc.

903. Les meubles par la détermination de la loi sont les droits incorporels qui s'appliquent à des choses mobilières; tels sont (1) :

1° Les droits de créances pécuniaires, et toutes les actions tendant à la revendication d'objets mobiliers, ainsi que les droits d'usage et d'usufruit établis sur des choses mobilières (529);

2° Les droits de coupes de bois à exploiter dans les forêts, attendu qu'ils ne portent que sur la prise des arbres, qui sont nécessairement mobilisés par la coupe (531);

3° Les droits de fermage ou de loyer résultant des baux ordinaires établis sur les terres ou les maisons, attendu qu'ici les locataires ou fermiers n'ont pas le jus in re qui appartient à l'usager ou à l'usufruitier, ou au preneur par bail à vic ou à longues années (2);

903 2° (3).

903 3° (4).

(1) « Les meubles qui ne tiennent leur existence que de la loi, sont incorporels; leur existence est relative, car ils ne sont regardés comme meubles qu'en empruntant la nature des choses réelles qu'ils ont pour objet. » (CHAVOT, t. I^{er}, n° 4.)

(2) Est également mobilière l'action pour reprise des sommes répétées propres entre mari et femme, sans obligation d'associer. CARRÉ, Proc., n° 193. — Observateur DUPARC POUILLAIN, t. VIII, p. 17.

(3) Sommes exigibles. — C'est-à-dire dont le paiement, à la différence d'un capital de rente, peut être exigé après un certain temps. Cette explication de BOULEY paraît approuvée par HENRIQUIN, qui la reproduit, p. 71, sans observation.

Quelle est la nature de l'obligation? CHAVOT répond ainsi cette question, n° 43 : « Une créance a pour corrélatif une obligation; quelle est la nature de l'obligation? L'art. 509 répond à cette question : « Sont meubles par la détermination de la loi, les obligations et actions qui ont pour objet des sommes exigibles ou des effets mobiliers. »

L'obligation est un lien de droit qui nous astreint à donner, à faire ou à ne pas faire quelque chose. Les obligations ne peuvent être contractées que par des personnes et en faveur des personnes; elles sont toutes, dans ce sens, personnelles; mais en les classant parmi nos biens, elles seront liées matériellement à des biens immeubles, suivant qu'elles doivent échoir à la dette d'un meuble ou d'une immeuble. L'obligation qui a pour objet le transfert de la propriété d'une chose, a le caractère naturel de celle de cette

chose. Ainsi, l'obligation que j'ai contractée de vous livrer, soit de vin, soit de blé, soit de bétail, etc., est une obligation purement mobilière, que je serai obligé d'exécuter, suivant les lois du pays où elle a été contractée. » Op. conf. de TOULIER, n° 20.

Mais DURANTON, n° 157, dit ici : « On entend généralement par créance exigible, celle dont on peut dès à présent exiger le paiement : c'est dans ce sens que ce mot est employé aux articles 1291 et 1418 du code civil, 551 du code de procédure, et plusieurs autres; et cependant le droit accréché contre un mobilier, quoique le créancier ne pût encore l'exécuter, soit parce qu'il serait conditionnel, soit parce que le terme ne serait pas encore échu. »

« On ne justifierait pas l'emploi inutile de ce mot exigible, en disant qu'il a été mis dans l'article 509 de la loi pour préjuger la question de savoir si les rentes sont constitutives, soit établies pour prix ou comme condition de la cession d'un immeuble, et dont le capital, de droit commun, n'est point exigible, servent meubles ou immeubles; car l'article lui-même, par sa dernière disposition, déclare indistinctement meubles les rentes perpétuelles ou viagères, soit sur l'État, soit sur des particuliers. Ainsi cette expression est superflue; elle n'exprime point une condition accessoire pour qu'une créance, ou l'action qui la représente, soit mobilière. » Op. conf. de CHAVOT, n° 49.

(4) « Ainsi est mobilière l'action que j'ai contre mon locataire pour loyers échus, puisqu'elle ne tend qu'à me faire obtenir une somme d'argent. » (CHAVOT, t. I^{er}, n° 54.)

203 4° (1). 203 5° (2).
203 6° (3).

203 7° (4).
203 8° (5).

(1) « L'action du fermier contre le propriétaire pour obtenir la jouissance d'un fonds, est mobilière; et, d'après les principes de notre droit, l'acquéreur se puisse pas dépouiller le fermier, cependant cette circonstance n'est pas caractéristique d'un droit réel, d'un *ius in re*. L'action du fermier ne tend toujours qu'à obtenir des dommages-intérêts ou la mise en jouissance, dont le but est de lui procurer la perception des fruits de la propriété, c'est-à-dire l'acquisition de choses meubles de leur nature. » (CRAVOT, t. 1^{er}, n° 58.) Op. conf. de DELVINCOURT. — Voyez ci-dessus n° 103.

(2) La convention par laquelle le propriétaire d'un immeuble, sous lequel il existe une mine, a fixé avec le concessionnaire de cette mine l'indemnité qui lui est due, ne donne pas lieu à une perception immobilière. (Cass. de France, 25 mai 1834, D. P. 34, 1, 357.)

L'action en prêtvement qui est accordée à la femme pour la recouvrement de ses reprises, sur les immeubles de son mari, continue d'avoir un caractère mobilier, alors même qu'un arrêt a ordonné le prêtvement sur les immeubles, tant qu'il n'a pas été effectué; et en conséquence, si les immeubles du mari ont été vendus, la portion du prix qui est destinée à acquitter le montant du prêtvement, doit être distribuée entre les créanciers, même hypothécaires, de la femme comme choses mobilières. (8 mai 1812, Bourges, D. P. 1812, 2, 1354.)

Les intérêts représentant l'usufruit d'une somme dotale attribuée par la femme au mari en cas de mort, constituent une créance mobilière. (30 janv. 1834, Cass. de France, D. P. 34, 1, 126.)

(3) Ce qu'étaient les offices autrefois en France. — Abolition de leur vénalité. — Loi française du 28 avril 1816. — Le droit de présentation au mobilier. — A l'avant 1789 les offices étaient une espèce de biens qui étaient dans le commerce; on en distinguait de trois sortes: les domaniaux, les vécus ou héréditaires, et les purement personnels. Les domaniaux étaient des droits du domaine auxquels on avait attaché une fonction publique, comme les droits de greffe. Des femmes même pouvaient être propriétaires de pareils offices. Les offices vécus ou héréditaires étaient les offices de judicature, tant des cours souveraines que des sièges inférieurs; les offices de finance, tels qu'étaient l'office d'un receveur des tailles, les offices de procureurs, d'huissiers, etc.; ils étaient aliénables et transmissibles aux héritiers. On les acquérait en payant un certain droit qu'en appelait *paulette*, du nom de l'inventeur de cette mesure, qui se nommait *Paulet*. La finance consistait en une somme qui avait été payée au roi, et qui donnait droit de se présenter soi-même ou de présenter une autre personne, pour être pourvu de l'office après avoir été jugé capable. Ce droit de présentation était seul dans le commerce, et faisait partie des biens des particuliers qui avaient acquis des offices. Les offices personnels étaient ceux qui étaient en la pleine disposition du roi et auxquels aucune finance n'était attachée. Ces offices n'étaient pas la *bonie*; la question s'ils étaient biens meubles ou biens immeubles, ne pouvait donc s'élever qu'à l'égard des deux premières classes. Dans certaines cas déterminés (4), les offices domaniaux et les offices vécus étaient réputés immeubles, ils ne pouvaient être vendus que par décret comme les immeubles (5). Cependant les deniers provenant de leur adjudication étaient distribués par contribution. Mais cet article fut réformé sur ce point par l'édit de février 1813. Les offices finirent par être assimilés aux immeubles quant à presque tous leurs effets; ils furent alors susceptibles de privilèges et d'hypothèques. L'art. 7 du décret du 4 août 1789 a aboli cet état des choses; il fit sortir les offices du domaine privé, et déclara que « la vénalité des offices » de judicature et de municipalité serait supprimée dès l'instant même. » Et c'est encore le droit commun de la France; mais il lui a été fait une large brèche par la loi de 1816. Certains offices ont été remis dans le commerce par l'art. 91. Ils n'ont pas été, comme autrefois, l'objet d'une vente faite par l'autorité publique, néanmoins, c'est encore un besoin d'argent qui a été l'occasion

de leur rentrée dans le commerce; car c'est en considération d'un supplément de contentement espié de certains fonctionnaires publics, qu'on leur a accordé le droit de présentation pour les indenniser. Quant à ce droit de présentation, étant dans nos biens, dans quelle classe le rangerons-nous? Les raisons politiques qui ont fait classer, dans l'ancien droit, les offices parmi les immeubles ne subsistant plus, nous n'avons plus à décider la question qu'il employe le moyen que nous devons toujours employer quand il s'agit d'assigner le nature d'un droit, nous considérerons son objet. Or son objet est purement mobilier, puisqu'il tend à l'obtention d'une somme; c'est donc un droit mobilier; en conséquence, il tombera dans la communauté légale, ne sera plus susceptible d'hypothèque. » (CRAVOT, t. 1^{er}, n° 81, p. 1.) Op. conf. de DURANTON, n° 166, 181; ROLLAND DE VILLARGUES, v° Meubles, n° 17.

(4) En France la vente d'un office a-t-elle un privilège sur la prix de la vente? CRAVOT, t. 1^{er}, n° 39, dit à ce sujet: « Le vendeur d'un office peut-il prétendre à ce privilège sur le prix de cet office? La jurisprudence accorde aux vendeurs de ces offices le même privilège que l'art. 2102, § 4, accorde aux vendeurs d'effets mobiliers. C'est, en effet, ce qui résulte d'un arrêt de cassation du 16 février 1831, dans nous entretons le motif suivant: »

« Attendu que, s'il est vrai qu'un notaire n'a pas la pleine propriété du son titre, et que ce soit une fonction qui ne puisse être exercée qu'avec le consentement du prince, il est vrai aussi que le concours des deux volontés légalement autorisé par la loi du 28 avril 1816 a été, depuis cette loi, constamment reconnu, et le droit de désigner un successeur au titulaire décédé est même reconnu à ses héritiers; peut importe donc le concours des deux volontés, c'est toujours un contrat de vente, où se trouvent les trois choses essentielles à ce contrat: *res, pretium, consensus*; d'où il résulte que la chose vendue était certaine, reconnue, et *revera* en la possession de l'acquéreur, le vendeur qui n'en a pas reçu le prix peut facilement exercer le privilège naturel et juste du vendeur sur la chose vendue, si d'ailleurs la loi l'y autorise; attendu que l'art. 2102, § 4, déclare créance privilégiée le prix d'effets mobiliers non payés, s'ils sont encore en la possession du débiteur, et qu'il se réfère nécessairement au art. 509 et 525, d'après lesquels les droits incorporels sont réputés meubles, sous la dénomination d'effets mobiliers. »

« Et même, si la charge avait été vendue par l'acquéreur à un tiers, et que ce tiers en eût été investi par ordonnance du roi, le vendeur primitif aurait encore un privilège sur le prix, puisque l'office ne fut plus réellement au pouvoir du premier acquéreur; mais alors le prix est substitué à la chose, et se trouvant dans ce cas, l'office peut être considéré comme étant encore dans la possession du débiteur (3). »

(5) De la science et de l'art. — Leur différence. — En faveur de qui existe la propriété industrielle. — CRAVOT résout aussi la question, t. 1^{er}, n° 93, 94: « Notre esprit n'est pas un être purement passif, il n'est pas une simple aptitude à recevoir les impressions que peuvent faire sur lui les objets extérieurs. Il est aussi une force, et la puissance qui l'anime a le pouvoir de créer. Ses productions ne sont, de leur nature, ni visibles, ni palpables; mais ils ne sont pas moins réels et forment souvent la plus belle partie de la richesse de celui qui les possède. »

« Les idées, à l'état de manifestation, revêtent une forme, et cette forme varie suivant le but particulier que s'est proposé l'être actif et intelligent. Cet être veut-il faire connaître ses idées ou ses combinaisons intellectuelles? ou veut-il assurer les autres? Dans le premier cas, elles rentrent à l'état de science; dans le second, elles s'échappent au rang de l'art. »

« L'art et la science sont frère et sœur, ils naissent l'un et l'autre de l'intelligence; mais c'est l'art qui donne la vie à la science. Certainement l'artiste, à l'imitation du savant, doit d'abord combiner des idées, mais lui seul les vivifie. »

« Bornons notre horizon; il ne s'agit pas ici de considérer les idées sous leurs diverses formes et l'art dans sa haute compre-

[a] Voy. Lehmann, *Traité des Successions*, liv. II, chap. 1^{er}, note 10, n° 58; *Traité de la Communauté*, liv. III, chap. V, note 2, n° 32.

(3) Art. 94, Code de Paris.

(4) C. r. de Paris, 12 mai 1831, 12 mai 1833, 8 juin 1835.

202 0° (1).
203 10° (2).

bien. Considérons l'art seulement lorsqu'il se propose de donner à la matière une nouvelle forme : gardons-nous, même dans ce cas, de confondre l'art avec l'industrie ; l'art crée, l'industrie ne fait qu'appliquer. Cependant leur réunion est nécessaire pour créer la propriété industrielle.

« Il n'y a de propriété industrielle qu'en faveur de celui qui a découvert un nouveau procédé pour combiner la matière, et qui l'a combinée d'une manière plus avantageuse, soit à nos besoins, soit à nos plaisirs ; alors l'artiste manifeste ses découvertes en les appliquant à la matière. »

(1) *De l'œuvre littéraire ; en quoi elle consiste.* — « Le savant n'a pas la prétention de faire l'application de ses découvertes, il laisse ce soin à d'autres ; il n'écrit pas ses idées comme le premier dans la matière, il ne cherche qu'à les faire connaître au les manifestant par des mots propres à les exprimer et en coiffant ces mots sur papier ; par ce moyen, il compose un ouvrage littéraire (3). »

« La propriété littéraire ne se réduit pas à la possession du manuscrit ou du livre qui rend le travail intellectuel de l'auteur communicable aux lecteurs. La possession du manuscrit ne saurait faire acquiescer l'œuvre. Elle pourrait seulement faire présumer que l'auteur a cédé les profits pécuniaires qu'il pourrait en retirer lui-même. Mais, tant que le possesseur avouera que le rédacteur est l'auteur du manuscrit, la différence du possesseur d'un objet mobilier cependant, il sera obligé de prouver la transmission qui lui a été faite ; on ne saurait appliquer ici cette maxime du droit français : *En fait de meubles possession vaut titre* (4). La propriété littéraire, en un mot, n'a pour objet qu'une œuvre créée par l'intelligence, ayant ou n'ayant existence incorporelle, mais rendue communicable par l'écriture aux lecteurs. »

« Le lien qui unit l'ouvrage à son auteur ne peut jamais être véritablement rompu. L'auteur conserve toujours le domaine de souveraineté. Mais il faut considérer ce droit de propriété dans ses modes de jouissance et d'exploitation. »

« Les fruits intellectuels de l'ouvrage littéraire appartiennent à tous. »

« Considérée dans ses bénéfices pécuniaires, la propriété littéraire consiste dans la faculté appartenant exclusivement à l'auteur ou à son cessionnaire, de faire participer, dans les limites posées par la loi, le public à ses bienfaits. » (CHAYOT, t. 1^{er}, n° 95, 96.)

(2) *En quoi consiste la propriété industrielle.* — « La perpétuité ne lui est pas accordée. — Pourquoi ? » Une découverte industrielle ne mérite, disons-nous, ce nom, qu'autant qu'elle a pour but l'organisation ou la combinaison de la matière, et qu'elle est parvenue à créer un produit nouveau et utile. Si l'auteur de la découverte industrielle se borne à la publier, lui seul devra également profiter des bénéfices que peut procurer cette publication. Ses droits, à cet égard, sont les mêmes que ceux de l'auteur d'un ouvrage scientifique ou littéraire. S'il l'applique, il deviendra industriel et propriétaire du produit qu'il a créé, dont la valeur sera proportionnée à la nouveauté et à l'utilité de la nouvelle combinaison. Lui seul a la faculté de faire cette application. Ainsi la propriété industrielle n'est-elle rien autre que le droit exclusif d'appliquer une découverte qui a pour effet la création d'un produit nouveau. »

« Rien de plus légitime et de plus respectable que ces deux propriétés, car elles procurent leur source dans nous, n'ont nous qui les créons. Cependant, les dispositions légales attachées à ce genre de propriété ne sont pas les mêmes que celles des autres propriétés ; elles n'ont pas, comme elles, le caractère de perpétuité ; mais il y a à cela plusieurs causes légitimes. »

« Originaux de la propriété littéraire ou de la propriété industrielle dérivent de l'intelligence, et l'intelligence ne faisant que combiner quelques idées nouvelles avec une masse d'idées depuis

202 11° (3).
203 12° (4). 203 13° (5).

longtemps connues, le plus savant des hommes ne fait souvent faire qu'un pas à la science. Cette foule d'idées anciennes qu'il combine avec les siennes propres sont la propriété du public ; ce serait dépourvoir injustement ce public de ce qui lui appartient que de lui faire payer éternellement l'emploi qu'il pourrait en faire. Quant à celles qui lui sont propres, un autre aurait bien pu par la suite découvrir par lui-même les vérités ou procédés que nous devons à l'auteur. La science et l'industrie étant les deux plus puissants leviers de la civilisation et du bien-être, plus leur usage sera facile et moins cher, et plus l'humanité sera heureuse ; car la science et l'industrie sont des moyens d'acquiescer le bien-être en facilitant la satisfaction de nos besoins. L'origine de cette espèce de propriété et la considération du bien public ont donc dû inciter le législateur à lui refuser le caractère de perpétuité attaché aux autres propriétés. » (CHAYOT, t. 1^{er}, n° 97, 98 et 99.)

(3) *Brevet d'invention.* — *En durée.* — « La propriété littéraire et la propriété industrielle sont soumises à plusieurs dispositions et formalités légales destinées à les consacrer et conserver, nous devons nous contenter de les énoncer ici brièvement. »

« L'inventeur d'un nouveau procédé industriel ou l'auteur d'un perfectionnement, en celui qui a importé en France une invention étrangère, ont droit de se faire délivrer un brevet d'invention (5). Cette délivrance donne à l'inventeur le droit d'exploiter exclusivement sa découverte et d'en poursuivre les contrefaçteurs. Suivant l'art. 8 de la loi du 7 janvier 1793, la durée du brevet peut être de cinq, dix, ou quinze ans. L'auteur peut céder le droit d'exploiter. »

« À l'expiration du brevet, la découverte appartient au public. » (CHAYOT, t. 1^{er}, n° 100.)

Cette matière est régie en Belgique par la loi du 25 janvier 1817, le règlement du 26 mars 1817, l'arrêté royal du 17 août 1817, l'arrêté du 8 décembre 1830 et l'instruction ministérielle du 22 mai 1857.

(4) *Propriété des dessins de fabrique.* — « Une loi spéciale, celle du 18 mars 1806, a assuré la propriété des nouveaux dessins appliqués à la fabrication des étoffes. « Tout fabricant qui veut conserver la propriété d'un dessin d'étoffe est tenu de déposer, au secrétariat du conseil des prud'hommes, un échantillon plus ou moins enveloppé revêtu de ses cachets et signature, et sur lequel est aussi apposé le cachet du conseil. Il doit déclarer s'il entend se réserver cette propriété exclusive, à perpétuité ou pendant un temps, et lorsque la réserve n'a été que temporaire, à l'expiration du délai, le paquet est ouvert, l'échantillon réuni à la collection publique des dessins dont chacun a également le droit de faire usage. » (CHAYOT, t. 1^{er}, n° 101.)

(5) *Propriété des auteurs et temps de sa durée.* — *Formalités.* — *Pièces de l'œuvre.* — « Suivant l'art. 1^{er} du décret du 19 juillet 1793 : « Les auteurs d'écrits en tout genre, les compositeurs de musique, les peintres et dessinateurs, qui feront graver des tableaux ou dessins, jouiront, durant leur vie entière, du droit exclusif de vendre, faire vendre, distribuer leurs ouvrages en France, et d'en céder la propriété en tout ou en partie. « La veuve de l'auteur jouit du même droit pendant sa vie, si ses conventions matrimoniales l'y autorisent (6). Leurs enfants en jouiront pendant vingt ans (7). Les autres héritiers pendant dix ans seulement (8). »

« Les cessionnaires de l'auteur jouiront de ce droit, ou pendant vingt ans, ou pendant dix ans, suivant qu'il aura légué ou non des enfants (8). »

« Aux termes de l'art. 6 de la loi du 19 juillet 1793, l'auteur qui veut conserver la propriété exclusive de son ouvrage devait déposer deux exemplaires à la bibliothèque nationale ; faute de quoi il ne pouvait être admis en justice pour la poursuite du compte de 17 août 1825 pour les fabricants hors du ressort d'un conseil de prud'hommes. »

(6) Art. 30 du décret du 4 février 1806.

(7) Même article.

(8) Art. 3 de la loi du 19 juillet 1793.

(9) Art. 60 du décret de 1825.

(1) Le mot artiste est pris ici comme mode général de désignation, les mots ouvrage littéraire comme mode général de constatation du motif manuscrit.

(2) *Précis*, 4 mai 1818.

(3) *Loi* du 7 janvier 1793.

(4) *Top. Pécuniaire, Droit comm.*, t. 1^{er}, p. 608, § 641 voy. ord. fam.

203 14° (3).

203 15° (3).

204. Les actions ou intérêts dans les compagnies de finance, de commerce ou d'industrie, encore que des immeubles dépendant de ces entreprises appartiennent aux compagnies, comme lorsqu'il s'agit de l'exploitation d'une mine (l. 21 avril 1810), sont aussi réputées meubles à l'égard de chaque associé, tant que dure la société (329).

La raison de cette détermination de la loi, c'est

tréfouleur. Cette disposition a été modifiée par l'art. 46 du décret du 5 février 1811, qui exige que chaque imprimeur dépose cinq exemplaires de chaque ouvrage à la préfecture de son département, et, à Paris, à la préfecture de police. Le nombre des exemplaires déposés a été réduit, par l'ordonnance du 9 janvier 1821, à deux, dont un pour la bibliothèque royale, et l'autre pour la bibliothèque du ministre de l'intérieur. Ainsi, pour conserver ses auteurs ou à leurs héritiers la propriété littéraire, il suffit que les formalités établies par les lois et règlements de 1811 et 1821 aient été accomplies (3).

« Les lois des 12 janvier et 6 août 1793 interdirent la représentation des pièces de théâtre sans le consentement formel, et par écrit, des auteurs pendant leur vie ou de leurs héritiers, cinq ans après leur mort. L'impression exclusive de ces pièces n'appartient aux héritiers que pendant dix ans, les art. 39 et 40 du décret du 5 février 1811 n'étant pas applicables à ces compositions, suivant l'avis du conseil d'État du 22 août 1811. » (CHAYOT, t. 1^{er}, n° 103, 104.)

En Belgique la propriété littéraire est régie par la loi du 15 janvier 1819.

(4) La propriété littéraire ou industrielle est mobilière. — « Toutes ces lois ou décrets ont eu, comme nous le voyons maintenant, pour objet unique d'assurer aux auteurs le privilège de la distribution ou de l'exploitation de leurs ouvrages littéraires ou de leurs découvertes industrielles pendant un temps limité. Et, si nous considérons maintenant dans quel but l'auteur s'est assuré ce privilège, nous verrons qu'il n'a voulu que se procurer des bénéfices pécuniaires plus grands. Cette propriété est donc mobilière, puisqu'elle ne tend qu'à obtenir une somme, soit de l'éditeur de l'ouvrage ou de l'acquéreur des brevets, soit des personnes qui se procurent l'ouvrage ou les produits de la découverte industrielle. » (CHAYOT, t. 1^{er}, n° 105.) Op. conf. de DUBASTON, n° 163; ROLLAND DE VILLARGUES, v° Meubles, n° 18.

(5) Importance de la qualification de ces divers objets, sous le rapport de la composition de la communauté entre époux, et des dispositions testamentaires. — « Sous le rapport de la composition de la communauté entre époux, et sous d'autres encore, la qualité de chose mobilière que nous donnons ici aux charges, à la propriété littéraire et à tout autre droit résultant des travaux de la science et du talent, peut faire naître une foule de questions qui trouveront plus convenablement leur place au titre du Contrat de mariage. » (DUBASTON, n° 165.)

(6) « Les intérêts en actions sont meubles à l'égard de chaque associé seulement; car la société étant une personne morale, elle possède, au même titre qu'une personne réelle, les choses qui composent son domaine. Si ce domaine renferme des meubles et des immeubles, la société sera propriétaire de meubles et d'immeubles; elle sera créancière, elle sera débitrice, et ses débiteurs pourront prendre hypothèque sur ses immeubles, et se pourvoir l'expropriation que suivent les formalités de la saisie immobilière. » (CHAYOT, n° 60.) Op. conf. de DUBASTON, n° 162.

HENRIOT, t. 1^{er}, p. 76, dit aussi : « Une action en un intérêt de cette nature est donc chose mobilière, puisqu'elle tendrait principalement à un produit mobilier. L'entreprise est un être moral, *nomine juris*, dont la partie principale imprime le caractère mobilier à tout ce qui le constitue. Il est très-vrai toutefois que ce n'est que dans ses relations avec l'entreprise, que l'immuable social occupe une position secondaire, et doit être considéré

que les immeubles dont il s'agit ne sont point à la disposition des membres de la société *ut singuli*, tant qu'elle existe; jusque-là il n'y a que le corps de l'association agissant par ses administrateurs, qui en soit réputé maître, et qui puisse les engager ou hypothéquer; d'où il résulte que chacun des membres pris en particulier n'est maître que de son action, laquelle, durant la société, ne peut être que mobilière (5).

Mais après la dissolution de la société, les immeu-

comme un des éléments d'un actif mobilier; vis-à-vis de tous ceux qui n'ont point subi la loi de l'association, les immeubles que la société possédait restent sous l'action des principes qui régissent les propriétés immobilières.

« Ces dispositions si prévoyantes n'ont pas d'abord été comprises, et ce n'est que tardivement que leur sens véritable s'est établi.

« Le canal de Briare, commencé sous Henri IV et terminé sous Louis XIII, fut abandonné aux entrepreneurs pour indemnité des frais de construction. Les associés divisèrent en trente parts de 1,000 fr. chacune, le droit aux produits du péage. Louis-François Fillémin, l'un des administrateurs du canal, déborda ces parts; sa veuve lui survécut peu. Dans les deux successions, se trouvaient des actions sur le péage; procès entre les créanciers hypothécaires et les créanciers chirographaires sur le caractère de ces actions.

« Par jugement du 25 juin 1808, le tribunal de première instance de la Seine, « considérant que le premier et le principal objet de l'association pour l'entreprise du canal était les bénéfices à obtenir dans la concurrence du transport des matières, « des marchandises et des personnes; que les terrains achetés ne sont qu'accessoirés à cette opération commerciale, comme moyen de la réaliser; qu'ainsi cette association, dans son objet, « comme dans celui des travaux d'art et d'industrie qu'elle a employés, est possible des dispositions de l'art. 539 du code civil; « considérant, d'autre part, que si l'application textuelle de cet article pouvait être problématique, les principes de la matière « fixeraient son sens résultant pour la mobilisation des actions et « des intérêts des copropriétaires; qu'en effet :

1° « Les biens, qui se trouvent compris dans la société, lui appartiennent et sont sujets à la direction sociale, qui peut seule en disposer comme elle les a acquis

2° « Chaque associé, jusqu'à la dissolution et au partage de la société, n'a d'autre droit que celui de demander compte et participation aux bénéfices, et d'autre action que celle personnelle résultant du contrat, laquelle action est essentiellement mobilière, cessible et transportable; qu'ainsi et jusqu'à la dissolution de la société, aucun des associés ne peut hypothéquer « la part en partie de l'association; et les actions, intérêts de chaque associé, ne peuvent être saisis de l'affectation hypothécaire; déclare méconnaître les actions et portions d'intérêts appartenant aux sieur et dame Fillémin. »

« C'est pour construire le canal de Briare, ait dit les créanciers hypothécaires devant le cour, que des particuliers se sont associés. Ce canal et les terres qui en dépendent sont l'objet principal de l'association; le droit de péage, concédé par le gouvernement, n'est qu'une indemnité des frais de construction, qui ne doit être considérée que comme une partie accessoire dans le fonds social. Ce système triomphe. Le cour ne voulait voir dans les associés du canal de Briare que des copropriétaires d'un objet immobilier. Il lui parut ainsi que, dans un partage entre copropriétaires, et lorsqu'il s'agit d'un règlement de droit entre les créanciers, l'article 539 était inapplicable (6).

« Longtemps après, la question, dégagee de tout élément étranger, se reproduisit et fut décidée par la cour régulatrice dans un sens différent de celui qu'avait admis la cour de Paris.

« Par acte notarié du 8 janvier 1825, M. Leclancher et autres, s'étant rendus adjudicataires d'une action sur le canal de Briare, moyennant 137,500 francs, le receveur perçu sur cet acte le droit

(3) Cass., 3^e mars 1826.

(5) Créanciers des sieur et dame Fillémin, 17 février 1809, Paris — 8. 1809, 2280 — D. A., t. 12, p. 478 — P., t. 1809, 294.

bles qu'avait acquis la corporation qui n'existe plus doivent revenir aux membres qui la composaient, et

qui lui ont succédé : en conséquence de quoi leurs actions se trouvent, quant à ce, immobilisées (1).

de 5 pour cent comme vente immobilière; les adjudicataires, sentant qu'il s'agissait d'une vente purement mobilière, et, comme telle, passible seulement d'un droit de 2 pour cent, réclamèrent la restitution de l'excédent.

« Cette demande fut accueillie par le tribunal, qui persista dans les principes qu'il avait émis en 1809.

« Sur le pourvoi, la cour de cassation, par un arrêt notable, sanctionna la doctrine de tribunal de la Seine : « La cour, attendu « que, d'après l'art. 559 du code civil, toutes les actions sur les « produits d'une association de finance, de commerce ou d'indus- « trie, sont réputées mobilières et déclarées telles par la déclara- « tion de la loi ; lors même que cette association est proprié- « taire d'immeubles, quelle que soit l'origine de ces actions, et « soit qu'elles tiennent à un intérêt dans l'entreprise ou à de « simples droits sur produits; que c'est seulement lorsque l'asso- « ciation cesse d'exister, que la fiction disparaît, et que les im- « meubles qui formaient l'instrument ou la garantie de ses opéra- « tions, représentent leur caractère originairier et doivent en subir « les conséquences : attendu que, d'après la généralité des ex- « pressions de cet article, les produits divisés, entre les action- « naires en intérêts, des droits de péage perçus sur les détroits, « marchandises ou objets quelconques, transportés par le canal de « Brière, en vertu d'une concession ancienne du souverain et en « faveur d'une association autorisée par lui, quoique, à raison de « cette entreprise, cette même association soit copropriétaire « d'immeubles d'une valeur plus ou moins importante, que ces « produits doivent être réputés mobiliers, et sont nécessairement « compris dans l'application de l'art. 559 ci-dessus, puisque aucun « des individus qui composent le corps de l'association n'est pro- « priétaire des immeubles appartenant à l'association pendant la « durée de la société; attendu que cet article a été rédigé à la lé- « gislation ancienne et qu'il n'est nullement douteux qu'il devient in- « applicable de même, que les objets d'ailleurs les principes « généraux; attendu que l'arrêt de la cour royale de Paris, du « 17 février 1809, invoqué par la direction générale de l'entrepre- « nement, n'est rendu ni avec elle ni avec ses adversaires, re- « jette (a). » Cet arrêt, si conforme à la lettre comme à l'esprit de l'art. 559, dit, selon nous, servir de règle dans les contesta- « tions à venir. »

DELEURIE dit dans le même sens, n° 368 et 3685 : « L'im- « possible n'est ici que l'accessoire de l'entreprise, et la qualité d'une « chose ne peut se déterminer que par la considération de son objet « principal... Tant que dure l'association, chaque des actionnaires « est propriétaire, non de sa portion de l'immeuble, mais de sa por- « tion dans la valeur de cet immeuble... Tant que dure la société, « mais non au delà. Une fiction ne produit plus d'effet hors du cas « pour lequel elle est admise. »

Tant que dure la société. — De là il résulte que tant que « dure la société, chaque actionnaire n'est propriétaire que d'une « part mobilière dans la valeur des immeubles dépendant de l'en- « treprise sociale, et que ce n'est qu'au moment où la société se « dissout, qu'il devient copropriétaire de ces immeubles eux-mêmes : c'est ce qu'a fort bien expliqué l'auteur du tribunal. (Voir « ci-après commentaire art. 559.) MERLIN, *Quest. de droit*, « v. *Actionnaire*, t. II, n° 30, p. 126.

Dans les compagnies. — « Quoique l'art. 559 ne parle que « de compagnies, c'est-à-dire, de sociétés qui sont de grandes en- « treprises en vue et qui se composent d'un nombre considérable « de membres, il doit cependant être étendu aux sociétés en gé- « néral. » (ZACHARIÆ, § 171.) — Les actions dans les compagnies « d'industrie ou de commerce doivent en conséquence être déclarées « en dernière du défaut par le droit de succession. (Solennité « du 5 mars 1811).

« Ces deux mots, *sociétés* et *compagnies*, ne sont point syn- «onymes : toute compagnie est une société sans doute, puisque c'est « la réunion de plusieurs personnes qui conviennent de mettre quel- « que chose en commun, dans la vue de partager le bénéfice qui

pourra en résulter; mais toute société n'est pas une compagnie.

« L'usage a réservé le nom de compagnie aux associations dont « les membres sont en grand nombre, les capitaux considérables, « les entreprises relevées, soit par leurs risques, soit par leur im- « portance. Ces compagnies sont ordinairement composées de per- « sonnes de diverses professions, de capitalistes, qui confient la « direction de leur entreprise à quelques-uns des associés, ou bien « à des commissionnaires ou agents capables et intelligents, pour « agir suivant les règles ou les plans convenus et arrêtés entre eux.

« Il peut exister deux espèces de ces compagnies ou associa- « tions : les unes privilégiées, autorisées par le gouvernement, qui « leur a donné un droit ou des faveurs particulières pour certaines « entreprises en certains commerces, à l'exclusion des autres sujets « du même état. Il existait autrefois beaucoup de ces compagnies « privilégiées : on les avait alors nécessaires en avantageuses à la « prospérité et au progrès du commerce et de l'industrie, afin de les « encourager par des distinctions et des privilèges. La raison et « l'expérience apprennent enfin au gouvernement que les privilèges « ne sont que des barrières à l'industrie; que c'est par la concurren- « ce que les arts se perfectionnent, que les débris abondent, « et que l'économie se procure un grand avantage.

« L'opinion publique décrédite les compagnies privilégiées; « on finit par les supprimer, par une loi du 26 germinal an 11, qu'ab- « rège une autre loi du 26 brumaire an 18 (b), par la considéra- « tion qu'il était urgent de donner au commerce toute l'activité et « la liberté qui lui sont nécessaires pour accroître les ressources de « la France. Il y a donc aujourd'hui plusieurs compagnies de finance, « de commerce ou d'industrie; les unes autorisées par le gouverne- « ment, telles que la banque de France, celle des assurances contre « les incendies, et d'autres qui se sont formées sans autorisation. « Les grandes manufactures sont ordinairement des compagnies.

« Les compagnies, soit pour se procurer facilement des fonds « plus considérables, soit pour obtenir un plus grand nombre d'as- « sociés, qui partagent la chance de l'entreprise à perte ou profit, « divisent le capital qu'elles jugent nécessaire pour le succès, en « fractions plus ou moins fortes, que l'on appelle actions, et dont « la réunion forme tout le capital de la compagnie. Ces actions sont « partagées entre les associés primitifs en vertu par eux d'autres « personnes, qui consacrent ainsi leurs intérêts dans l'entreprise, pour « une portion correspondante au nombre et à la valeur de leurs « actions.

« L'action est donc une part dans tout ce qui appartient à l'as- « sociation, et tout actionnaire en est, en qualité d'associé, copro- « priétaire. Or, comme l'objet de l'association est de partager entre « les associés les profits et les pertes, ou proportion de leur intérêt, « et comme les profits, bénéfices et produits se répartissent en ar- « gent, l'action est de sa nature mobilière : jusque-là nulle diffé- « rence.

« Mais s'il est nécessaire que l'association ou la compagnie ait « des immeubles pour l'exploitation de l'entreprise : par exemple, « l'emplacement et les édifices d'une manufacture, qu'il est plus « avantageux d'acquies ou de faire bâtir, que de les louer, et dont « la valeur est souvent considérable, chaque associé devient copro- « priétaire de ces immeubles en proportion de son intérêt. Son ac- « tion contiendra-t-elle d'être mobilière en totalité, ou sera-t-elle « en partie immobilière, comme ayant en partie des immeubles « pour objet? Et comment faire la répartition de chaque part?

« Il paraît qu'autrefois en regardant l'action comme mobilière « en totalité, par la considération que l'emplacement et les édifices « d'une manufacture n'étaient que des accessoires de la manufactu- « re même, qui est son objet mobilier (c).

« C'est aussi ce que décide l'art. 559, en disant que les actions « ou intérêts des compagnies de finance, de commerce ou d'indus- « trie, sont mobilières, encore que des immeubles dépendant de « ces entreprises appartenant à ces compagnies; mais il met à « cette décision une modification qui n'est qu'une conséquence du « principe sur lequel cette décision est fondée : c'est que les actions

(a) S. A. tome II, p. 478.

(b) Voyez le Répertoire de Merlin, v° *Compagnie financière*.

(c) Voyez les Questions de droit de Merlin, v° *action, actionnaire*, 2e édition, p. 31.

204 2° (1).

se sont réputées mobilières en totalité que pendant la durée de la société. En effet, lorsque l'association est dissoute, les immeubles qui en dépendaient n'en peuvent plus être accessoire; il ne reste plus qu'à partager ce qui lui appartenait, et dans le partage les choses à partager consistent au représentant leurs qualités accessoires de meubles ou d'immeubles. » (TOULLIER, tome XII, p. 146 à 148.)

Au n° 162, TOULLIER, combattant l'opinion de ZACHARIE, s'exprime en ces termes : « Nous avons déjà dit que la disposition de l'art. 539 ne parle que des compagnies de commerce, etc. Il ne faut donc pas l'appliquer aux simples sociétés, qui n'ont point le caractère de compagnies. Par exemple, trois ou quatre personnes s'associent pour faire le commerce de grain, de vins, etc.; elles achètent en commun des greniers, des caves ou celliers pour loger leurs grains, leurs vins, etc. »

« Le mot actions dénote plus spécialement les titres des sociétés anonymes, et le mot intérêt, les droits des associés en nom collectif. Les actions étant des meubles à l'égard de chaque associé, elles ne peuvent être saisies immobilièrement, lors même qu'elles comprendraient plus d'immeubles que de meubles; elles pourraient être saisies mobilièrement. — Op. conf. de DURANTON, n° 122.

« Elles entreraient dans la communauté légale, si la société est formée avant ou pendant le mariage. » (CHAYOT, t. 1^{er}, n° 59.) Op. conf. de BOULEUX de DURANTON, n° 118; de DULY-COCHET, t. II, in-8°, p. 300; de ROLLAND de VILLARGUES, v^o Meubles, n° 12, où il cite en ce sens un arrêt de la cour de Paris, du 2 mai 1811.

GARNIER, *Hypoth.*, n° 163, rend ainsi compte des motifs qui ont fait ajouter à l'article, tel qu'il était proposé, le mot intérêt. « Il faut d'abord remarquer comment était conçu l'article devenu le 539, lorsqu'il fut soumis à la discussion. Il y était dit : « Sont meubles... les actions dans les compagnies de finance, de commerce... ou d'industrie, encore que des immeubles dépendants de ces... entreprises appartenant aux compagnies, etc. » Qu'on fasse bien attention qu'il était seulement dit, *les actions dans les compagnies*, etc., tandis que, lors de la rédaction définitive, il fut dit, *les actions ou intérêts*, etc. On doit remarquer encore que, lors de la rédaction définitive, il fut ajouté ces termes essentiels, qui ne se trouvaient pas dans la première rédaction : « Les actions ou intérêts sont réputés meubles à l'égard de chaque associé seulement, tant que dure la société. » On sent que l'addition des mots ou intérêts et autres expressions que je viens de rapporter a eu une cause qu'il faut rechercher. Or, on s'en fait une idée précise, en se pénétrant des deux discussions qui eurent lieu au conseil d'État, le 26 vendémiaire an XI et le 4 brumaire suivant, lesquelles discussions doivent être rapprochées l'une de l'autre. On y voit que Tronchet, notamment, prétendit qu'il ne fallait pas confondre l'action avec l'intérêt dans une entreprise; que l'intérêt rend associé et copropriétaire, et que l'action ne rend que commanditaire, et ne donne droit qu'à la somme qu'on a fournie. On en conclut, qu'en principe le droit résultant de l'intérêt est immeuble, et que l'action n'est meuble que lorsqu'elle ne rend pas copropriétaire des immeubles, et ne soumet pas aux demandes qui peuvent être faites contre la société.

« La suite de la discussion, qu'il aurait inutile de rapporter en entier, apprend que cette distinction fut adoptée, et que c'est ce qui dans les lois aux changements importants que j'ai fait naître. Mais il s'en résulte pas qu'on ait entendu que les parts dans l'intérêt de l'entreprise devinssent de suite immobilières, tandis que les actions seraient seulement mobilières. On entendit que tant les parts dans les intérêts que les actions seraient réputées meubles. La raison en fut que, comme le disait Treillard, « aucun des individus qui composent le corps de l'association, n'est propriétaire des immeubles; que les immeubles ne sont que des accessoires de la société, et, en quelque sorte, des instruments de l'entreprise; que quant aux actions, elles sont mobilières, et qu'il est nécessaire de leur conserver cette qualité, parce qu'il importe d'en faciliter la circulation; que cependant on pouvait abuser du principe, pour prétendre que des immeubles auxquels des actions donnaient droit, doivent, même après la dissolution de la société,

204 3° (2).

être réputés de la même nature que les actions; et, pour prévenir cette fautive conséquence, on a dû exprimer que la fiction ne durait qu'autant que la société.

« Ainsi, en se pénétrant bien de la discussion qui a préparé l'art. 539 tel qu'il est rédigé, on est convaincu que, d'après l'esprit et la lettre de cet article, toutes actions sur les produits d'une association de finance, de commerce ou d'industrie, qui est propriétaire d'immeubles, quelle que soit l'origine de ces actions, qu'elles tiennent à un intérêt dans l'entreprise, ou à de simples droits aux produits, sont purement mobilières tant que l'association dure; et que c'est seulement lorsqu'elle cesse, que les immeubles qui en faisaient l'instrument ou la garantie, reprennent leur caractère originaires d'immeubles, et sont susceptibles d'hypothèque sur chacun de ceux qui y ont des portions. »

Les actions sur des mines sont considérées comme meubles par la détermination de la loi. En conséquence l'acte de cession de ces actions n'est soumis qu'au droit fixe de deux pour cent, fixé pour les aliénations d'objets mobiliers, encore bien que cet acte porte que les actions cédées représentent une portion déterminée de la propriété des mines, des emplacements, terrains et bâtiments qui en dépendent. (7 avril 1824; Cass. de France, D. P. 24, 1, 143.)

Les actions sur les produits d'un péage perçu sur un canal appartenant en copropriété aux porteurs des actions, sont immeubles comme le canal dont le péage est le produit, non-seulement à l'égard de la société, mais même à l'égard de chaque associé. Lors donc que les actions appartenant à l'un des associés sont vendues, le prix doit en être distribué aux créanciers hypothécaires. (17 fév. 1809; Paris, D. P. 1824, 1, 257. En sens contraire, 14 avril 1824. Cass. France, Req. D. P. 24, 1, 257.)

(4) L'article 539 en s'entend qu'il s'entend que des immeubles dépendants de l'entreprise. — Conséquence. — TOULLIER, *Communauté*, n° 98, pose en principe et en déduit la conséquence : « Remarque en outre que la disposition de l'art. 539, qui statue que les immeubles dépendants de l'entreprise n'empêchent point les actions ou intérêts des associés d'être mobiliers pour la totalité, ne s'applique qu'aux immeubles qui sont réellement des dépendances de l'entreprise, comme le porte énergiquement le texte : *des immeubles dépendants de l'entreprise*; tels sont l'emplacement d'une manufacture, les édifices et magasins qui servent à son exploitation.

« Mais nous avons vu, par exemple, les intérêts à l'exploitation des mines du Pont-Pon, près Rennes, posséder une seigneurie avec plusieurs métairies fort belles, qu'ils avaient achetées sans nécessité pour leur exploitation, et qu'ils ont vendues depuis l'abandon de l'entreprise. On ne saurait croire que ces métairies fussent des immeubles dépendants de l'entreprise, et réputés meubles comme accessoires. La nature des choses et la teneur de notre article y répondent. Les actions des associés, pendant la durée de l'association, n'étaient donc mobilières qu'en partie. On ne pouvait réputer immeubles accessoires que ceux qui étaient réellement des dépendances de l'entreprise, les emplacements et édifices des usines, forges, fonderies, magasins, etc. On peut y ajouter les édifices destinés à loger le directeur et autres personnes attachées et nécessaires à l'exploitation. »

(5) Les fonds auxquels seraient attachés les profits d'une entreprise ne seraient pas meubles, mais seulement les profits. Il en serait de même des fonds acquis par une compagnie dont l'objet serait d'acheter des terres pour les mettre en valeur. — TOULLIER, *Communauté*, n° 99, justifie comme suit cette proposition : « Si les profits d'une entreprise étaient attachés à des fonds immeubles déjà existants par eux-mêmes, ces fonds ne changeraient point de nature, les profits seuls seraient mobiliers. Par exemple, le privilège perçu par accord antérieur aux propriétaires du marché aux vases à Paris, fut, comme nous l'apprend M. l'avocat général Séguier (n), jugé immobilier, parce que le fonds du marché était un immeuble.

« De même, si les profits et les bénéfices d'une entreprise n'étaient originellement pour objet que des immeubles, par exem-

(n) Dans ses conclusions lues de l'arrêt du 27 août 1781. Voyez *Questions de droit de Merlin*, v^o Actions, *Accessoires*, p. 31 de la 3^e édition.

204 4° (1).

204 5° (2).

204 6° (3).

pla, une association formée pour acquérir des terres nouvelles dans la république de Colombie, les défricher et les mettre en valeur, il nous semble que les actions seraient immobilières, ou conséquences des principes établis par les art. 546 et 549, parce que l'association n'aurait pour objet que de se procurer la propriété de ces terres, dont les produits sont que les actions. Ces produits, déduction faite des frais, entreraient seuls dans la communauté de l'associé qui se marierait pendant la durée de l'association.

(1) Au contraire, les actions d'une compagnie qui aurait pour objet le dessèchement d'un marais seraient meubles. — TOULIER, Communauté, n° 100, dit à ce sujet : « Au contraire, dans le cas de cession faite à une compagnie pour le dessèchement d'un marais, les actions et intérêts n'en sont pas moins mobilières, quoique les terrains desséchés soient immeubles, parce que les bénéfices que se proposent les entrepreneurs consistent, originairement, dans l'indemnité qui leur est due en argent par les propriétaires des marais desséchés. Il est vrai que, suivant l'article 21 de la loi du 16 septembre 1807, ces propriétaires ont la faculté de se libérer de cette indemnité, en abandonnant une portion des marais desséchés; mais il n'en est pas moins vrai que l'objet direct et primitif de l'indemnité est une somme d'argent. Le dessèchement d'une partie des terres n'est que la faculté ultérieure. »

(2) Droits des créanciers de l'associé, quant aux immeubles de la société. — « Le créancier personnel d'un associé ne peut prendre hypothèque sur les immeubles de la société, parce que son débiteur n'a qu'un droit mobilier non susceptible d'hypothèque. Il ne pourrait provoquer le partage des biens de la société, pour hypothéquer les immeubles qui écherraient à son débiteur, parce que ne pouvant agir qu'au nom de son débiteur, il doit remplir les mêmes obligations; or, son débiteur s'est obligé de laisser son fonds social, qu'il soit composé de meubles ou d'immeubles, pendant un terme déterminé qui doit être rempli. » (CRAVOT, t. 1^{er}, n° 66). Op. conf. de DURANTON, n° 120-121.

(3) Droits des créanciers de l'associé quant aux actions. — Différences entre les créanciers d'un associé défranchi des créanciers particuliers d'un héritier, ou de ceux des derniers peuvent toujours provoquer le partage des immeubles de la succession, pour parvenir ensuite à la saisie et à la vente de ceux échus à leur débiteur. La raison de la différence est qu'en matière de succession chaque héritier peut toujours sortir de l'indivision (art. 815, 816), or des créanciers personnels peuvent exercer tous ses droits; mais en matière de société de commerce ou d'industrie, l'acte de société est la loi commune des associés, et ils ne peuvent sortir de l'indivision qu'aux conditions et dans les formes mêmes réglées par cet acte. » (ROLLAND DE VILLAGÈRES, v^o Mandat, n° 10.) — Op. conf. DURANTON, n° 121.

(4) « Si la société subsiste encore après la mort d'un associé qui a légué son mobilier, son intérêt en son action appartient au légataire, et le résultat du partage au sans influence sur l'effet du legs; en sorte que, lors même qu'il écherra des immeubles à ce lot, ces immeubles entreraient dans le legs, au vertu de l'art. 1214, qui donne au légataire un droit à la chose léguée dès la mort du testateur. En effet, à cette époque, l'associé n'avait qu'un droit purement mobilier, puisque, comme le suppose, la société n'était pas dissoute. Sans doute, d'après l'art. 853, le partage est simplement déclaratif de propriété, et ce principe s'applique aux partages des communautés et des sociétés en général, comme à ceux des successions (art. 1476, 1574); mais les effets de celui des sociétés sont non parus ne remontent pas à une époque antérieure à celle de la dissolution de la société; car ce ne peut être que de cette époque que chaque associé est censé propriétaire exclusif des objets tombés à son lot, puisque, pendant le cours de la société, il n'avait qu'une créance sur cet être moral, et non une copropriété quelconque dans les objets qui lui appartenaient; à la différence de ce qui s'agit d'une hérédité, ou dans lequel

204 7° (4).

204 8° (5).

204 9° (6).

l'associé, le communisme ou l'hérédité au lot auquel tombe ou immeuble est censé avoir été propriétaire du moment où cet immeuble est entré dans la société, la communauté ou le patrimoine du défunt, parce qu'il prend, quant à cet immeuble, leur lieu et place, et qu'il est censé continuer leur possession. Mais cela ne peut se dire des sociétés de commerce ou d'industrie, dans lesquelles chaque associé n'a réellement qu'une créance tant que dure la société. Or, comme elle subsiste encore à la mort du testateur, le legs du son mobilier comprendrait donc son intérêt en son action; et en droit, ainsi déterminé quant à sa nature, et acquiescent au legs de la mort du testateur, n'a pas s'évanouir, ni même s'altérer par un événement postérieur, par le partage » (DURANTON, n° 123) Op. conf. de CRAVOT, t. 1^{er}, n° 66.

DALLOZ, qui invoque ici l'opinion de TOULIER, conclut cette opinion : « L'article 549 ne s'applique pas 1^{er} aux immeubles dépendants des simples sociétés, qui n'ont pas le caractère de compagnies; 2^o aux immeubles achetés par les compagnies elles-mêmes, mais qui, étant sans utilité réelle pour le but de l'association, ne pourraient être considérées comme dépendants de l'entreprise ».

Lorsque plusieurs particuliers ont mis en commerce des immeubles indivis entre eux, pour former avec leurs dépendances un ensemble composant le fonds de l'établissement social, et pour appartenir à la société qualifiée par eux comme un être moral distinct des associés qui en font partie, le legs par un des associés, durant la société, de ses droits sur la société sociale, a pu être considéré comme legs d'une action mobilière, encore qu'il n'ait pas été créé des actions négociables pour représenter la part de chacun des associés. A ce cas est applicable l'art. 549 du code civil. (14 août 1833. Cass. de France. Req. D. P. 33, 1, 386.)

(5) Mais si la société (testateur mort après la dissolution de la société), le droit du légataire, quant à l'action, se détermine par l'effet du partage. — « Mais si le légataire (testateur) meurt après la dissolution de la société, l'importance que le testament ait été fait avant ou depuis, comme son droit n'était pas simplement mobilier, qu'il était alors indéterminé quant à sa nature, ou rentre dans le droit commun, et le principe de l'article 853 réclame son application; en sorte que s'il s'écrit que des meubles à ce lot, le légataire du mobilier y aura droit à l'exclusion des autres héritiers du testateur; mais s'il écrit des immeubles, il n'y pourra rien prétendre; en un mot, le partage sera déclaratif du droit qu'avait le testateur, au moment de sa mort, dans les objets de cette société lors de sa dissolution, et il en déterminera la nature sous le rapport de la qualité de meuble ou d'immeuble. Ainsi tous les intérêts peuvent-ils intervenir pour la conservation de leurs droits. [Art. 853.] (DURANTON, n° 123.) Op. conf. de CRAVOT, t. 1^{er}, n° 65.

(6) Il en est de même si la société est du nombre de celles qui se dissolvent par la mort des associés. — « Si la société était du nombre de celles qui se dissolvent par la mort de l'associé, le legs du son mobilier ou comprendrait pas non plus nécessairement son intérêt dans la société. Ce serait encore le partage qui en déterminerait la nature, et qui réglerait en conséquence le droit du légataire. En effet, le légataire n'est point saisi à une époque où le droit du testateur est encore d'une nature exclusivement mobilière; il ne commence à être inventi que du moment seulement où ce droit devient indéterminé par la dissolution de la société; le changement de droit social et la dissolution du legs s'opèrent au même moment, de sorte qu'il n'est pas possible de dire que, même pendant un instant de raison, le légataire s'en dans son legs, comme chose purement mobilière, l'attribut du testateur dans la société. » (DURANTON, n° 125). Cette opinion est combattue par ROLLAND DE VILLAGÈRES, v^o Meubles, n° 15.

« Qu'il si l'associé a légué son mobilier, et que la société n'ait été dissoute qu'à sa mort? Le légataire aura-t-il droit aux immeubles qui pourront échoir par l'effet de la dissolution? Non ou le pensent pas. En effet, le droit du légataire ne s'ouvre qu'à la mort du testateur. (Art. 1015.) Or le même événement, en dis-

204 10^e (1).

205. Si les rentes forment ici la cinquième classe des meubles par la détermination de la loi; et, comme il y en a de trois espèces différentes, qui sont la rente viagère ou à fonds perdu, la rente perpétuelle constituée à prix d'argent, et la rente foncière stipulée lors de l'aliénation d'un fonds, nous trouvons ici engagés dans une matière spéciale qui exige de grands développements : à l'effet de quoi nous allons reprendre les trois espèces l'une après l'autre.

206. Mais avant tout nous devons préliminairement faire observer, sur le échange qui a eu lieu des livres en francs dans le système de notre monnaie, qu'au prescrit d'une loi du 17 Brumaire an viii, toute créance stipulée après le 1^{er} vendémiaire an viii ou le 23 septembre 1799, doit être payée en francs, lors même qu'on l'aurait énoncée en livres, sous le denier, et que les créances plus anciennes doivent être payées en livres tournois, qui sont d'une valeur d'un centime et quart ou trois deniers au-dessous de celle du franc.

§ 1^{er}. DE LA RENTE VIAGÈRE OU A FONDS PERDU (2).

207. Nature de la rente viagère.

208. De la chance stochastique résulte que le taux restait est variable.

solvant la société, fait passer la fiction d'un droit mobilier. Le partage qui doit avoir lieu ultérieurement a son effet rétroactif au jour de la dissolution (882). Jusqu'à ce partage le droit du légataire sera indéterminé; s'il échoué du mobilier, le légataire y aura seul droit; mais s'il échoué que des immeubles, il n'aura rien à prétendre. Ici, donc, d'ailleurs, qu'il n'ait le droit d'intervenir à ce partage. (Art. 882.) — Op. conf. de CAYOT, n° 62.

(3) *Cas dans lesquels l'action ou l'intérêt tombe dans la communauté.* — De BANTON, n° 127, 128, résout ainsi cette question : « Voyons maintenant le cas où un associé est marié à communauté.

« Ou il était marié lors de la formation de la société de commerce.

« Ou il s'est marié pendant son cours.

« Ou il s'est marié après sa dissolution, mais avant le partage.

« Dans les deux premiers cas, le droit, comme chose mobilière, a été acquis à la communauté, au vu de l'article 1401, et l'événement du partage qui attribuerait par supposition des immeubles au lot de l'associé, ne doit non plus exercer aucune influence sur ce droit. La communauté a été substituée à l'époux quant à la créance qu'il avait sur la société; elle en est co-associée, comme si un autre associé lui avait vendu son action, et conséquemment c'est avec elle et non avec l'époux qu'a lieu le partage.

« C'est est vrai, même par rapport aux immeubles possédés par la société antérieurement au mariage de l'associé : la rétroactivité des effets du partage, comme nous l'avons dit, se remonte pas au delà de l'époque où la société s'est dissoute.

« Mais dans le dernier cas, celui où le sociétaire s'est marié depuis la dissolution de la société, son droit d'être plus simplement mobilier si la société possédait des immeubles; il était indéterminé, car l'article 516 ne déclare meubles les actions et intérêts dans une société, par rapport à chaque associé, que tant que dure la société. Ce sera donc l'événement du partage qui déterminera la nature de ce droit, et fera connaître ce qui doit entrer dans la communauté de l'associé, et ce qui doit appartenir en propre à ce dernier. Ce cas est semblable à celui d'une succession composée de meubles et d'immeubles, et qui échoué à l'un des époux pendant la communauté, en qui, échoué avant le mariage, ce partage devrait son cours; quant aux objets qui composent l'hérédité, meubles et immeubles, l'époux n'avait qu'un droit indéterminé, et c'est, d'après l'art. 882, le partage qui le détermine. S'il en est autrement du cas où la communauté s'est

209. Quid de la rente viagère établie à titre gratuit?

210. Elle peut être constituée sur plusieurs têtes ou au profit d'un tiers.

211. Le contrat est nul si la rente est créée sur la tête d'une personne morte, ou états de sa dernière maladie.

212. Le débiteur ne peut offrir, le créancier ne peut exiger le remboursement du capital.

213. Cas dans lequel le créancier peut demander la résolution.

214. Comment les arrérages sont acquis au propriétaire rentier. Quand la rente peut être déclarée insaisissable.

215. Le droit du créancier n'est éteint que par la mort naturelle. Différence avec le droit d'usufruit.

216. Le créancier doit, pour exiger les arrérages, prouver son existence. Secus de l'usufruitier.

217. Conséquence en cas d'absence de l'un et de l'autre.

218. La rente à fonds perdu n'est point sujette à rescision.

219. Quid si l'arrérage à payer ou rentier était égal ou inférieur au revenu de l'héritage aliéné? Quand le contrat serait considéré comme un avantage indirect.

220. Quid dans le cas d'aliénation à fonds perdu à un susceptible en ligne directe?

221. Les arrérages de la rente viagère tombent dans la communauté. Il en est ainsi du droit restant lui-même.

formée avant ou depuis que la société a été contractée, mais avant qu'elle fût dissoute, c'est parce que, durant cette société, le droit de chaque associé est purement mobilier, et qu'étant ainsi devenu la chose de la communauté, qui est, par rapport à l'époux sociétaire, un véritable co-associé, ce droit ainsi acquis ne peut lui être enlevé par un événement postérieur. En un mot, dans ce cas, le droit de l'associé était déterminé à l'époque où sa communauté s'est formée ou existait encore; dans l'autre, ce droit était indéterminé, en sorte que la communauté s'en acquit que l'éventualité, c'est-à-dire ce que le partage assignerait de meubles à l'époux.

TOULIER, Communauté, n° 37, dit ici : « Si l'associé d'une compagnie d'éch dépendent des immeubles se marie pendant la durée de la société, ses actions ou intérêts entrent en communauté pour la totalité, nonobstant les immeubles dépendants de l'autre partie.

« Si au contraire l'ex-associé ne se marie qu'après la dissolution, quoique avant le partage des effets qui lui appartiennent, sa portion dans les immeubles qui en dépendaient n'entrera point dans la communauté.

« Mais si, comme il peut arriver, la part d'un associé dans les immeubles dépendants de la société, était, comme accessoire de son action, entrée, par son mariage, dans la communauté conjugale, et que la société vint à se dissoudre pendant la durée du mariage, ces immeubles n'étant plus l'accessoire de la société dissoute, représentent ou convertissent, comme nous l'avons dit, leur qualité naturelle d'immeubles. Ainsi, tout ce qui reviendra au mari dans le partage des effets mobiliers de la société dissoute, entrera dans la communauté; mais sa part dans les immeubles, qui ont repris leur qualité naturelle par la dissolution de la société, dont ils dépendaient, ne pourra entrer en communauté, parce que ce sont des immeubles qui lui étaient acquis avant le mariage. S'ils étaient vendus au licite, le mari aurait récompense de sa portion dans la vente, si elle avait été versée sans emploi dans la communauté.

« Au contraire, si, durant le mariage, le mari vendait son action dans la compagnie sans cautions, le prix en entier entrerait dans la communauté. »

(2) PROUDHON, n° 49, d'après le plan qu'il avait adopté, devait entrer ici dans quelques détails sur la rente viagère; c'est en nous occupant de la matière des rentes en général, que nous aurons à présenter le tableau de la doctrine à cet égard. Ici Proudhon ne pouvait nous servir d'autre type.

232. La rente viagère peut être constituée au profit d'un tiers et sur la tête d'un autre.

233. Conséquences : 1° relativement à la communauté;

234. 2° Relativement aux créanciers du rentier. Relativement à celui qui aurait reçu le droit d'usufruit de cette rente. Différence avec le droit romain. Par qui doit être acquitté le legs d'un pareil usufruit.

307. L'article 820 du code civil classe expressément la rente viagère au rang des meubles par la détermination de la loi.

La rente viagère est communément l'effet d'un contrat synallagmatique et aléatoire (1861) par lequel celui qui veut l'acquiescer livre un capital en argent, ou des choses soit mobilières, soit immobilières (1868), sous la condition que celui qui les reçoit payera au bailleur, et durant la vie de celui-ci seulement, un intérêt annuel au taux qu'il plait aux parties de fixer.

La rente viagère est le plus ordinairement établie à titre onéreux : et alors elle est l'effet d'un contrat synallagmatique par lequel celui qui l'acquiesce est tenu d'en payer le prix, tandis que réciproquement l'autre partie se soumet à en faire le service annuel.

Elle est l'effet d'un contrat aléatoire, par la raison que la prestation annuelle des arrérages, qui sont considérés comme l'équivalent du prix, devant cesser à la mort du rentier, il y a là une chance absolument incertaine de perte à gain pour l'une et l'autre des parties.

308. Et c'est en considération de ce jeu que, dans la rente viagère, les arrérages n'ont pas d'autre mesure que le taux qu'il plait aux parties contractantes de fixer (1876), attendu que, la créance réelle devant s'éteindre au décès du bailleur sans passer à ses héritiers, c'est proportionnellement à l'estimation de sa longévité, toujours incertaine, qu'on doit convenir du montant des arrérages de la rente : en sorte qu'il n'y a aucune base déterminée à laquelle la loi puisse s'attacher pour fixer ici l'intérêt annuel, comme quand il s'agit du placement des capitaux de rentes perpétuelles, où il y a lieu d'aléatoire dans les contrats.

309. La rente viagère peut être aussi constituée à titre purement gratuit, par donation entre-vifs ou par testament : et alors le titre en doit être revêtu des formes requises par les lois pour la validité des actes (1860) de l'une ou de l'autre de ces espèces ; mais dans ce cas, si l'on a voulu établir la rente viagère au profit d'un incapable, elle est nulle ; et, quoique établie au profit d'une personne capable, si l'héritier à réserve la juge inefficace, il a le choix ou d'en exécuter la disposition, ou de faire au rentier l'abandon de la quotité disponible (917 et 1870).

210. La rente viagère ou à fonds perdu peut être établie sur une ou plusieurs têtes (1872). Elle peut l'être durant la vie d'un tiers qui n'y aurait aucunement intérêt, parce qu'alors elle n'en serait pas moins l'effet d'un contrat aléatoire (1871). Elle peut l'être au profit d'un tiers qui n'en aurait pas fourni le prix ; et, quoique alors elle ait les caractères d'une libéralité, elle n'est point assujettie aux formes de la donation, parce qu'elle n'est pas un don de la part de celui qui la paye, mais une charge ou une dette contractuelle qui lui a été imposée par l'auteur de la bienfaisance (1873) ; mais en ce cas la destination peut en être révoquée par le constituant tant que le

tiers appelé à en profiter ne l'a pas acceptée (1821).

211. De ce que la rente viagère est un contrat aléatoire stipulé d'après la perspective des chances de durée de la vie du rentier, il faut tirer cette conséquence, que le contrat doit être nul si l'on a voulu créer la rente sur la tête d'une personne déjà morte, quoiqu'on la crût encore vivante (1874) ; et, pour prévenir toute surprise au préjudice du bailleur de fonds, la loi veut de même que le contrat de rente viagère reste sans effet lorsqu'elle est créée sur la tête d'une personne atteinte de la maladie dont elle est décédée dans les vingt jours de la date du contrat (1875).

212. La rente viagère étant l'effet d'un contrat aléatoire en vertu duquel le rentier acquiert, pour la durée de sa vie, le droit aux arrérages annuels promis par celui qui en a reçu le prix, il en résulte que le débiteur ne pourrait se libérer en offrant de rembourser le capital reçu, et en renonçant à la répétition des arrérages payés, parce que, le contrat ayant été une fois valablement stipulé, ce débiteur ne peut plus être le maître d'abandonner, dans le futur, les effets du jeu dont il a voulu s'imposer la loi de subir les chances (1879).

Il faut dire aussi que, réciproquement, et par suite du même principe, le seul défaut de paiement des arrérages de la rente n'autorise point celui au profit duquel elle a été constituée, à demander le remboursement du capital ou à rentrer dans le fonds par lui aliéné ; qu'il n'a que le droit de saisir et faire vendre les biens de son débiteur, et de faire ordonner ou consentir sur le produit de la vente l'emploi d'une somme suffisante pour le service des arrérages (1878), attendu que, les annuités déjà payées devant être imputées sur le capital reçu par le débiteur, il serait injuste de le forcer encore au remboursement intégral de ce capital ; et que, d'autre part, le montant des annuités futures de la dette étant totalement incertain, il n'y aurait pas de justice non plus à exiger le remboursement d'un capital connu et déterminé, ou remplacement de chances purement aléatoires.

213. Mais celui au profit duquel la rente viagère a été constituée moyennant un prix, peut demander la résolution du contrat si le constituant ne lui donne pas les sûretés stipulées pour son exécution (1877) ; parce qu'alors il s'agit d'une condition expressément voulue pour que le contrat devint obligatoire dans son principe.

214. Les arrérages de la rente viagère sont des fruits civils qui, échéant jour par jour (386), sont acquis au propriétaire rentier dans la proportion du nombre des jours qu'il a vécus, à compter du jour anniversaire auquel le contrat a été passé ; et néanmoins s'il a été convenu que la rente serait payée d'avance, le terme qui a dû l'être rente acquis au créancier ou à ses héritiers du jour où le paiement en devait être fait (380).

Nonobstant que la rente viagère soit ordinairement établie pour fournir les aliments qui sont nécessaires à la vie du rentier, elle ne peut être par lui stipulée insaisissable, parce qu'il ne peut lui être permis de soustraire ainsi ses biens à l'action de ses créanciers ; mais lorsque la rente est constituée par un tiers à titre gratuit, elle peut être stipulée insaisissable, parce que le donateur est maître d'apposer à sa libéralité la condition qu'il juge à propos (1881) (1).

215. Quoique le droit d'usufruit s'éteigne par la mort civile de l'usufruitier (617), il n'en est pas de même de la rente viagère, qui ne s'éteint que par la

(1) En ce qui concerne la saisie des pensions dues par l'État, cf

des traitements dont jouissent les militaires et les fonctionnaires

mort naturelle du rentier : en sorte que le payement doit en être continué durant la vie naturelle (1982) du condamné, ou à lui-même pour servir à ses aliments, ou à ses héritiers s'il se trouve dans une position où les règlements défendent de lui donner ou faire passer des secours. La raison de différence entre le droit d'usufruit et celui de rente viagère consiste en ce que, dans la constitution d'usufruit, celui qui l'a établi est censé l'avoir subordonné à toutes les conditions voulues par les lois ; que le droit d'usufruit étant ordinairement et presque toujours l'effet d'une libéralité pour laquelle l'auteur n'a envisagé que la personne de l'usufruitier, on ne doit pas en étendre la jouissance au-delà de sa mort même civile, ni appeler ses héritiers à en profiter : au contraire, dans le cas de la constitution de rente viagère, le rentier a certainement voulu l'acquiescer pour toute sa vie naturelle, puisqu'il en a payé le prix pour toute cette durée ; et, dans le cas bien certainement prévu où il vient à être frappé de la mort civile, il y aurait une criante injustice envers ses héritiers, qui se trouvent privés du prix payé pour l'acquisition de la rente, si on les privait encore de la jouissance de la rente elle-même durant l'existence de celui qui l'avait acquise pour toute sa vie naturelle, et en faveur duquel le débiteur avait lui-même entendu la payer ainsi.

216. Une autre différence qui existe encore entre le droit d'usufruit et celui de la rente viagère, consiste en ce que le propriétaire de la rente ne peut en demander les arrérages qu'en justifiant de son existence ou de celle de la personne sur la tête de laquelle elle a été constituée (1983), attendu que la dette est ici, quant aux arrérages, subordonnée à la condition suspensive de la survie du créancier à chaque jour de leur échéance ; qu'en conséquence il faut lever toute l'incertitude qui peut exister sur ce fait de survie : sans quoi, la dette n'étant pas constante, il serait contraire aux principes de la justice d'en ordonner le payement. Mais quand il s'agit du droit d'usufruit, l'usufruitier, ni ceux qui exercent ses actions, ne sont point obligés de prouver sa survie pour pouvoir continuer la jouissance des choses sur lesquelles il a été établi, attendu qu'ici l'usufruitier est en possession, et que celui qui a les avantages du possesseur ne peut être tenu à rien prouver pour rester dans sa jouissance : en conséquence de quoi c'est au propriétaire du fonds à prouver la mort de l'usufruitier, pour pouvoir légitimement rentrer en possession de son héritage qui avait été grevé d'usufruit.

217. Ainsi, en cas d'absence du rentier viager, ni son fondé de pouvoir ni ses créanciers ne pourraient demander des arrérages de la rente sans prouver la survie du créancier à chaque échéance ; tandis que le fondé de pouvoirs ou les créanciers de l'usufruitier absent ont le droit d'exercer ses actions en mainlevée de la jouissance du fonds grevé d'usufruit, tant que le propriétaire ne prouve pas la mort de celui-ci.

218. La vente à fonds perdu, ou pour constitution de rente viagère, étant l'effet d'un contrat aléatoire, ne peut être sujette à rescision pour cause de lésion, dès que la perception des arrérages, plus ou moins prolongée, peut offrir un bénéfice à celui qui en acquiert les avantages probables pour prix du fonds qu'il livre en compensation ; parce qu'alors le jeu des chances favorables ou contraires au bailleur de fonds

rend impossible l'estimation exacte qu'il faudrait faire pour vérifier le fait de la lésion.

219. Mais si la prestation annuelle qui est à payer au rentier n'était que d'une valeur égale ou même inférieure au revenu de l'héritage par lui aliéné, la vente serait réellement sans prix quant à la nue propriété du fonds ; et, s'il ne résultait pas des circonstances la preuve qu'on eût voulu faire un don indirect, alors nous ne voyons pas pourquoi l'en pourrait refuser au vendeur l'action en rescision pour cause de lésion : et il devrait, dans l'exercice de cette action, d'autant plus facilement triompher, qu'il serait déjà, lors du contrat, parvenu à un âge plus avancé, et qu'en conséquence l'acquéreur aurait d'autant moins d'annuités restées à payer.

Si dans le contrat de rente à fonds perdu, quoique convenu à bas prix, l'en n'apercevait aucune circonstance tendant à démontrer qu'il y a eu erreur, dol ou surprise intervenus au préjudice du vendeur du fonds, et si, au contraire, il y avait lieu de croire qu'il eût voulu exercer sa générosité envers l'acquéreur en fixant la rente à un taux plus ou moins bas, le contrat devrait être regardé comme un don indirect ; et, à supposer que l'aliénateur eût la libre disposition de ses biens, sans avoir aucun héritier à réserve, un tel acte serait valable, encore qu'il n'eût point été revêtu des formes de la donation, parce qu'il ne cesserait pas d'être un acte de commerce, dans lequel il ne peut être défendu d'exercer sa bienfaisance.

220. Mais si l'aliénation à fonds perdu ou à rente viagère avait été faite à un successible en ligne directe de l'aliénateur, la valeur en pleine propriété des fonds ainsi aliénés devrait être imputée sur la portion disponible de ses biens, et l'excédant, s'il y en avait, devrait être rapporté à la masse dévolue aux légitimaires ou héritiers à réserve, comme s'il s'agissait d'une donation directe et franchement stipulée entre les parties.

Néanmoins cette imputation et ce rapport ne peuvent être demandés par ceux des autres successibles en ligne directe qui auraient consenti à ces aliénations, ni, dans aucun cas, par les successibles en ligne collatérale. C'est ainsi que toutes ces dernières dispositions se trouvent réglées par l'art. 918 du code civil.

On voit par là que quand l'aliénation à fonds perdu ou à rente viagère est faite à un successible en ligne directe, c'est-à-dire au profit d'un héritier à réserve, la loi veut qu'on la considère comme une donation relativement aux héritiers du vendeur devenu rentier, sans prendre égard à la question de savoir si les arrérages rentuels auraient été fixés à un taux plus ou moins considérable ; parce qu'on présume que, comme il arrive le plus ordinairement, il y a eu alors libéralité en faveur du successible qu'on a voulu rendre acquiescent de cette manière ; mais, comme il est possible que ce genre d'aliénation ne soit provoqué que par le besoin de procéder au vendeur des aliments suffisants qu'il n'aurait pas sans cela, la loi veut qu'en convoquant ses successibles, et leur expliquant sa position, il puisse requérir de leur part une ratification ou approbation qui les rendra à jamais non recevables à attaquer la vente, si mieux ils n'aiment se porter eux-mêmes à lui fournir d'autres ressources d'existence.

221. Il est sans difficulté que quand la rente

publiées, voyez dans l'ouvrage de CARRÉ, et, pour lire *Analyse raisonnée, et Conférences des opinions des commentateurs*

et des arrêts des cours sur le code de procédure civile, tome II, p. 210 et suiv.

viagère appartient à un des époux qui en a fourni le prix, les arrérages en tombent dans la communauté, comme tous les autres fruits civils ou naturels de leurs biens; mais quant au droit rentuel lui-même, doit-il, dans tous les cas, rester exclusivement propre et au profit personnel de l'époux rentier?

Aux termes de l'article 229 du notre code civil, les rentes viagères sont comprises dans la classe des *mandats par la détermination de la loi*; en suivant l'article 1101, tout le mobilier des époux acquis avant ou depuis le mariage, tombe également en communauté; donc le droit rentuel dont il s'agit en fait aussi partie comme tout autre effet mobilier: d'où il résulte que, si c'est l'époux sur la tête duquel la rente avait été établie qui soit survivant, il devra annuellement en partager les arrérages avec les héritiers de l'autre.

222. La rente viagère pouvant être constituée non-seulement sur la tête de celui qui en fournit le prix, et qui l'acquiert pour lui-même, mais encore sur la tête d'un tiers qui n'aurait aucun droit d'en jouir (1971), il en résulte que si elle a été ainsi établie au profit d'une personne, tout en plaçant la chance du fonds perdu sur la tête d'une autre, elle ne s'éteindra pas par le décès du propriétaire rentier, puisqu'elle aura été stipulée à la charge du débiteur pour durer jusqu'au décès du tiers sur la tête duquel on en a placé les chances de durée; et cette hypothèse donne lieu à deux conséquences qu'il ne sera pas inutile de faire remarquer ici.

223. La première, c'est que si le créancier rentuel était marié, et sous le régime communal, son conjoint survivant, ainsi que ses héritiers, auront droit au partage par moitié des arrérages de la rente à percevoir jusqu'au décès du tiers sur la tête duquel la durée de la prestation aura été stipulée, attendu qu'on ne pourrait voir là qu'un acquêt de communauté.

224. La seconde, c'est que, dans cette hypothèse, où le rentier en titre meurt avant celui sur la tête duquel la constitution rentuelle a été stipulée, il transmet, pour en jouir jusqu'au décès de ce dernier, sa créance à ses héritiers, comme tout autre effet mobilier de sa succession.

Le rentier en titre peut aussi, dans l'espèce qui précède, transmettre ce même droit, soit en propriété, soit en usufruit seulement, par son testament, à tout légataire capable de recevoir une libéralité de sa part. Et dans le cas où le rentier s'est contenté de léguer l'usufruit de sa rente, l'article 388 du code veut que l'usufruitier ait, durant son usufruit, le droit d'en percevoir les arrérages sans être tenu à aucune restitution: en quoi il est dérogé à la règle anciennement établie par le droit romain, qui considérait que chaque ferme d'arrérages d'une rente viagère doit être envisagée comme comportant le remboursement d'une portion du capital; et qu'en conséquence l'usufruitier qui n'a droit qu'à des fruits ou à l'intérêt simple, devait être forcé à rendre compte de ce qu'il avait reçu imputable sur le capital; mais la théorie métaphysique qu'on avait imaginée sur ce sujet était d'une application si difficile, qu'on a bien fait de la supprimer, et le lecteur devra nous savoir gré de ne pas lui représenter le détail de ces calculs inutiles.

Mais si l'article 388 du code veut que l'usufruitier d'une rente viagère en percevra tous les arrérages sans être obligé à aucune restitution, il faut bien re-

marquer aussi que réciproquement, et aux termes de l'article 610, le legs fait par un testateur d'une rente viagère ou pension alimentaire, doit être acquitté par le légataire universel de l'usufruit dans son intégrité, et par le légataire à titre universel de l'usufruit dans la proportion de sa jouissance, et de même sans aucune répétition de leur part.

§ 2. — DES RENTES CONSTITUÉES (1).

225. Définition. Comment la rente constituée participe de la nature d'un prêt modifié, et de la nature d'une vente.

226. Il n'est pas nécessaire que le capital soit fourni en argent. Il en est de même des intérêts.

227. Quand le remboursement du capital peut-il être exigé? Dispositions applicables aux rentes anciennes, sans vice de rétroactivité.

228. Causes d'exigibilité du remboursement du capital écumérées.

229. Observations sur la mise en demeure d'après la nature de la rente. Si elle est ou non *guérable*. Cas dans lesquels, pour la rente *portable*, le taux de l'intérêt serait d'épave.

230. La demeure peut-elle être purgée?

231. Variété des circonstances. Appréciation par le Juge.

232. La caution d'une constitution de rente perpétuelle peut-elle être obligée à en rembourser le capital?

233. Différences entre la rente perpétuelle et la rente viagère, quant à la nature de la créance. Conséquences relatives à la communauté et au lieu où elles sont censées exister.

234. Les rentes sur l'état et les actions de la banque peuvent être immobilisées.

235. Pouvoir du tuteur quant aux rentes. Il ne peut refuser le remboursement.

236. Il ne peut les vendre de sa propre autorité.

237. Dispositions particulières de la loi du 24 mars 1806, relativement aux pouvoirs des tuteurs et curateurs quant aux rentes sur l'état.

238. Même disposition, quant au curateur à une hérité jacente.

239. Extension de la loi du 24 mars 1806 aux rentes dépendant de successions acceptées sous bénéfice d'inventaire.

240. Dispositions spéciales relatives à la banque de France.

241. Précautions imposées en faveur des administrateurs d'hospices.

242. Disposition sur l'emploi des capitaux des hospices.

243. Règles spéciales pour la saisie des rentes.

244. Les rentes constituées et foncières ont-elles été mobilisées dans tous les cas par la loi du 11 brum. an vii? Qu'il y a de la nature des rentes au cas du mariage depuis cette loi, mais avant la publication du code, dans une coutume où elles étaient immeubles? Conséquence de ce qu'il s'agit ici d'une *fiction*.

245. Le code ne statue pas sur des questions transitoires. Il suppose le maintien des hypothèques prises antérieurement sur des rentes.

246. Nécessité de remonter à l'origine des rentes foncières.

247. Elles sont nées de la prohibition ecclésiastique du prêt usuraire ou à intérêt.

(1) Ce n'est pas ici le lieu de traiter avec étendue la matière des rentes constituées; elle mérite un examen tout spécial: c'est à l'oc-

casien du prêt à intérêt que nous nous en occuperons; en comparant alors la doctrine de l'ÉCOLE avec celle des autres auteurs.

248. Cas exceptionnels où le prêteur pouvait redemander son argent.
249. Cette matière était dans le domaine de l'autorité temporelle.
250. Variation du taux légal de l'intérêt.
251. Rentes diverses introduites au profit des débiteurs.
252. La stipulation de non-rentes était généralement autorisée. Application de ces principes à certaines rentes anciennes.
253. Réduction autorisée de l'intérêt répété usuraire d'après la loi de la constitution du rente.
254. Décret du 12 octobre, 3 nov. 1789.
255. Création des assignats par décret du 21 décembre 1789. L'argent déclaré marchandant le 11 avril 1793. Légalité de l'usure.
256. Dispositions réglementaires du code civil.
257. Art. 1905. Preuve de la légalité d'arrérages en denrées.
258. Art. 1906.
259. Art. 1907, 1909.
260. Le taux de l'intérêt fixé par la loi du 3 septembre 1807.
261. Art. 1^{er} de cette loi. L'intérêt excessif est seulement réductible. Art. 2. Fixation à cinq.
262. Art. 3. Obligation du restituer imposée au prêteur.
263. Peine de l'usurier. Quel cas d'arrérages stipulés en denrées?
264. Mainlevée de l'intérêt antérieurement convenu. Des règles sur les rentes pour les constitutions antérieures. Quand l'antécession est permise.

225. La rente constituée est l'effet d'un contrat réel par lequel un prêteur ou bailleur de fonds livre son capital à un emprunteur, en s'interdisant la faculté de le répéter autrement que dans les cas déterminés par les lois (1809), à la charge par l'emprunteur de lui en payer annuellement les intérêts ou arrérages légitimement convenus entre les parties, et encore sous la condition que l'emprunteur pourra toujours se rédimmer de cette charge ou remboursant le capital reçu, à moins qu'il ne soit convenu que le rachat ne pourra avoir lieu qu'après un certain délai, lequel ne peut excéder dix ans (1911).

La rente constituée participe de la nature d'un prêt modifié par des conditions spéciales auxquelles les lois l'ont subordonnée. Ces deux contrats ont en effet cela de commun, qu'ils sont l'un et l'autre également réels, et n'existent que par la tradition du capital qui en est la cause.

La rente constituée participe aussi d'un contrat de vente, en ce qu'il le bailleur du capital ne l'aliène que pour servir de prix à l'action des arrérages dont il acquiert, par ce moyen, la créance annuelle.

226. Comme il est permis de stipuler des intérêts pour prêt soit en argent, soit en denrées, ou autres choses mobilières (1806), il faut dire aussi qu'il n'est pas nécessaire que le capital d'une rente soit fourni en argent, mais qu'il peut l'être aussi par la délivrance de denrées équitablement estimées par les parties.

Quoique la créance rentuelle ne s'applique ordinairement et presque toujours qu'à des intérêts pécuniaires, néanmoins on peut convenir aussi que le service de la rente consistera en une certaine quantité de fruits ou denrées annuellement livrable par le débiteur au créancier rentier, sauf néanmoins les restrictions nécessaires pour écarter les intérêts usuraire, ainsi que nous l'expliquerons plus bas.

227. C'est ici qu'il convient d'observer d'abord

que, quoique en thèse générale le créancier s'interdisse la faculté de répéter le capital de la rente, néanmoins, et pris égard aux causes résolutoires auxquelles l'équité demande que ce contrat soit soumis comme les autres, le remboursement du capital devient exigible de la part du créancier ou de ses ayants droit, dans les cas qui vont être signalés.

Mais avant d'en présenter l'énumération, et pour savoir si les causes résolutoires qu'ils énoncent peuvent être appliquées aux rentes anciennes comme aux rentes créées depuis la publication de notre code, nous ferons remarquer, comme une vérité de principe, que, pour qu'une peine contractuelle ou autre mesure quelconque soit, dans son application, exempte du reproche de rétroactivité au préjudice de lois plus anciennes, il suffit que la faute ou le fait auquel se rattache la peine ait eu lieu sous la loi actuelle, parce que cette loi, en prescrivant ou prohibant une mesure quelconque, n'a pu manquer d'être pleinement maîtresse d'ajouter une peine à supporter par ceux qui, dans l'avenir et après sa publication, se porteraient à enfreindre la règle par elle établie : d'où il faut conclure que les dispositions du code qu'on va rapporter doivent être appliquées en ce qui concerne les rentes anciennes comme à l'égard des nouvelles, et qu'il suffit, pour les unes comme pour les autres, que la faute ou les faits qui donnent lieu à la cause résolutoire du contrat rentuel, soient arrivés depuis la promulgation de la loi actuelle.

228. Les causes d'exigibilité du remboursement du capital de la rente sont :

1^o Si le débiteur a cessé de remplir ses obligations pendant le cours de deux années (1912);

2^o Si il manque de fournir au prêteur les sûretés promises par le contrat (1912, § 2);

3^o Si il tombe en faillite ou en déconfiture (1188 et 1913);

4^o Si l'immeuble hypothéqué pour sûreté de la rente est péri, ou a éprouvé des dégradations telles, qu'elles en rendent le cautionnement insuffisant, et que le débiteur ne puisse ou ne veuille fournir un supplément d'hypothèques (2151);

5^o Si c'est un tiers acquéreur qui veut purger de ses hypothèques l'immeuble qui en est affecté pour la garantie de la rente (1912 et 2184).

229. Mais pour apprécier justement ce qui touche à la résolution du contrat lorsqu'on reproche au débiteur d'avoir cessé pendant deux ans de remplir ses engagements, en ne payant pas les intérêts ou arrérages de la rente, il faut bien remarquer qu'aux termes de l'article 1947 de notre code, c'est au domicile du débiteur que le paiement doit être fait : d'où il résulte que le créancier serait non recevable à exiger le remboursement du capital pour simple cessation de paiement pendant deux années et plus, si durant cet intervalle il ne s'était présenté ni par lui-même, ni par le ministère d'un fondé de pouvoirs, au domicile du débiteur pour y réclamer le paiement des arrérages de la rente, attendu que jusque-là il n'y aurait aucune faute à reprocher à celui-ci, qui pourrait dire qu'il attendait son créancier avec son argent pour le payer, s'il s'était présenté comme il le devait.

Mais si, par le contrat constitutif de la rente, le débiteur s'était expressément obligé à en porter annuellement l'intérêt au domicile du créancier, c'est alors que la cessation du paiement pendant deux ans pourrait plus rigoureusement produire l'obligation de rembourser : et encore si, pris égard à l'éloignement ou à la difficulté des lieux, la charge que le débiteur aurait prise sur lui à ce sujet pouvait être regardée comme portant l'intérêt rentuel au-dessus du taux

déterminé par la loi, le juge devrait avoir attention à cette circonstance pour absoudre plutôt le débiteur de la demande en remboursement.

230. Ici se présente encore, même à l'égard de la rente perpétuelle, la question de savoir si le débiteur pourrivi en remboursement du capital pour cessation de paiement des arrérages pendant deux années, serait admissible à purger la demeure pendant un délai quelconque arbitré par le juge?

Nous croyons qu'on doit admettre l'affirmative sur cette question, et cela nous paraît clairement fondé sur le rapprochement des articles 1912 et 1184 du code civil.

Aux termes de l'article 1912, « le débiteur d'une rente constituée ou perpétuelle peut être contraint au rachat s'il cesse de remplir ses obligations pendant deux années. »

Il est d'abord évident que la résolution dont il s'agit en ce cas n'a pas lieu de plein droit, puisque la loi porte seulement que le débiteur peut être contraint au rachat.

Il est évident en second lieu que la faculté de contraindre le débiteur au rachat n'est ici fondée que sur la condition résolutoire sous-entendue dans l'acte constitutif de la rente, puisque la résolution de ce contrat n'est fondée que sur son inexécution de la part du débiteur, ce qui nous renvoie à l'article 1184, portant que

« La condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques, pour le cas où l'une des deux parties ne satisferait point à son engagement; »

Que, « dans ce cas, le contrat n'est point résolu de plein droit. La partie envers laquelle l'engagement n'a point été exécuté, a le choix de forcer l'autre à l'exécution de la convention, lorsqu'elle est possible, ou d'en demander la résolution avec dommages et intérêts; »

Que « la résolution doit être demandée en justice, et il peut être accordé au défendeur un délai, selon les circonstances. »

231. Les circonstances généralement énoncées dans ce texte peuvent être d'une grande variété.

Ici c'est un débiteur qui doit des arrérages pour beaucoup plus de deux ans; un débiteur qui, quel que dans l'aisance, fatigue toujours le créancier par ses retards; là, au contraire, c'est un débiteur dont l'inexactitude actuelle à payer sa dette n'a pour cause que les pertes accidentelles qu'il a éprouvées dans sa fortune.

Ici c'est un créancier débonnaire dont la patience a été poussée à bout par la négligence coupable de son débiteur; là, au contraire, c'est un créancier avaré et tracassier qui, par haine contre son débiteur, se fait un plaisir d'exercer des saisies sur lui.

Dans la diversité de ces circonstances il est impossible que l'opinion du juge reste toujours la même sur ce qu'il doit arbitrer.

Il est donc de toute évidence que la demande en résolution ou rachat de rente doit être portée en justice, et qu'elle présente toujours une de ces nombreuses questions morales qui restent entièrement dans le domaine du juge, qui peut accorder au débiteur un délai raisonnable, selon les circonstances, pour purger la demeure, au lieu de le condamner d'abord froidement, sans quoi il contreviendrait à l'esprit et même au texte de la loi sur l'expression de son mandat.

232. Une autre question qui se présente encore à résoudre ici, consiste à savoir si celui qui s'est porté caution d'une constitution de rente perpétuelle, peut prétendre qu'il n'est point obligé à en rembourser le

capital, mais seulement à en payer les arrérages à l'avenir lorsque le débiteur principal est tombé en faillite ou en déconfiture.

Sur quoi il faut dire que la caution peut être forcée non pas seulement à servir la rente dans l'avenir, mais même à en rembourser le capital et les intérêts échus, puisque, suivant les principes du droit, celui qui se porte caution pour un autre, est soumis aux mêmes obligations que le débiteur principal : d'où il résulte que, celui-ci se trouvant, par l'événement, forcé à rembourser, sa caution doit subir le même sort.

233. Comme on le voit par tout ce qui est dit ci-dessus, dans le cas de la rente perpétuelle, la créance du rentier porte non-seulement sur des arrérages ou intérêts annuellement dus, mais encore sur le capital qui reste entre les mains du débiteur, et qui, naturellement remboursable, peut encore, en beaucoup de circonstances, devenir exigible. Dans la rente viagère, au contraire, la créance ne porte que sur des arrérages annuellement dus au créancier durant sa vie seulement; il n'y a point ici de capital distingué de l'intérêt, ou plutôt le capital est censé divisé par annuités, et successivement remboursé par le paiement des arrérages eux-mêmes dont on a voulu le composer; et il n'y a point de rachat forcé ni de part ni d'autre (1878, 1879), attendu que tout est ici aléatoire, et que nul ne peut être forcé de jouer son bien.

Mais, notwithstanding ces différences essentielles qu'on remarque entre les rentes viagères et les rentes constituées, néanmoins, comme les une et les autres ne consistent qu'en prestations pécuniaires ou de revenu mobilier, c'est avec raison qu'on les trouve classées, par l'article 529 du code, au rang des meubles par la détermination de la loi : d'où il faut conclure encore que, suivant les circonstances, elles doivent tomber dans la communauté des époux (1401, § 1), et qu'elles ne sont censées exister qu'au domicile du créancier, puisque c'est seulement là que se trouve le droit personnel qui lui en appartient.

234. A l'égard des rentes constituées sur l'État, ainsi que des actions sur la banque de France, elles peuvent, au moyen de quelques formalités voulues par les lois (1), être immobilisées pour servir de gage aux hypothèques.

235. Mais, en nous plaçant dans le cours ordinaire des choses, quoique les rentes soient de nature mobilière, elles ne doivent point être considérées, dans le droit, comme toutes les autres sortes de choses du genre mobilier; elles doivent, au contraire, être traitées comme des meubles précieux, parce qu'elles produisent un revenu annuel qui ne dérive point des autres espèces de meubles : sur quoi se présente la question de savoir quels doivent être les pouvoirs du tuteur sur la disposition des rentes du mineur. Lorsqu'il s'agit des meubles ordinaires, le tuteur peut, de sa propre autorité, les aliéner, après en avoir fait annoncer la vente par des affiches publiques (432) : aurait-il le même pouvoir à l'égard des rentes?

Sans doute, si le débiteur de la rente voulait se libérer, le tuteur aurait tout pouvoir suffisant pour en recevoir le capital et en donner valablement la décharge, attendu que, l'aliénation indirecte qui a lieu par forme de remboursement de la créance étant forcée, il suffit que le tuteur ait le pouvoir d'administrer pour avoir celui de recevoir et donner quittance. Il en serait de même encore si le remboursement était offert par un tiers agissant au nom et à

(1) Voyez ci-dessus n° 197 §.

l'acquit du débiteur de la rente, et quo ce tiers officieux n'oxigeait pas sa subrogation au lieu et place du créancier (1236), parce qu'on ne verrait toujours là qu'un acte simplement destiné à opérer la libération du débiteur, et non pas un fait ou acte de commerce.

236. Mais, abstraction faite de ces cas particuliers, où il ne s'agit que d'admettre un débiteur à s'affranchir, nous croyons qu'un doit tenir pour constant que, quel que soit le plus ou le moins d'importance de la rente appartenant à un mineur, le tuteur ne peut la vendre de sa propre autorité, attendu qu'une rente n'est pas un objet ordinaire du commerce comme les autres meubles; qu'on doit naturellement la comprendre dans la classe des meubles précieux dont le conseil de famille doit plutôt ordonner (452) la conservation en nature; que la vente des meubles des mineurs n'ayant le plus souvent lieu que pour en placer le prix à leur profit, il serait inconséquent de détruire un premier placement pour aviser ensuite à le retrouver un autre; que les rentes ordinaires constituées sur des particuliers ne sont point des choses qu'on puisse afficher en vente sans s'exposer à des pertes plus ou moins considérables; qu'enfin, si, comme on va le dire, il en est autrement du transfert des rentes de cinquante francs et au-dessous, constituées sur l'Etat, c'est que le taux de la bourse est là pour en indiquer la véritable valeur, ce qui n'existe pas à l'égard des rentes sur particuliers.

237. Aux termes de la loi du 24 mars 1806, les tuteurs et curateurs des mineurs ou interdits, comme encore, avec l'assistance de leurs curateurs, les mineurs émancipés qui n'auraient en inscription ou promesse d'inscription de cinq pour cent sur l'Etat qu'une rente de cinquante francs et au-dessous, en peuvent faire opérer le transfert sans qu'il soit besoin d'autorisation spéciale, ni d'affiches, ni de publications, mais seulement d'après le cours constaté à rue du registre de la bourse du jour. Quo si, au contraire, les inscriptions ou promesses d'inscription sont au-dessus de cinquante francs de rente, elles ne peuvent être vendues qu'avec l'autorisation du conseil de famille, suivant le cours du jour légalement constaté, et sans qu'il soit besoin d'affiches ni de publications.

238. Le curateur à une hoirie jacente n'étant, comme le tuteur d'un mineur, que l'administrateur comptable du bien d'autrui, il était rationnel de le soumettre aux règles qui ont été établies pour la disposition des rentes établies sur l'Etat, et appartenant à la succession vacante; et c'est ainsi que l'a décidé un avis du conseil d'Etat du 17 novembre 1807. En conséquence, ce curateur ne peut seul opérer légalement le transfert que des rentes de cinquante francs et au-dessous, et suit tout le cours ou le taux du jour de l'opération. Quant aux rentes de plus grande consistance, le curateur à l'hoirie jacente ne peut en opérer le transfert que conformément à l'autorisation qu'il en aura reçue de la part du tribunal dans le ressort duquel la succession s'est ouverte.

239. Les dispositions de la loi du 24 mars 1806 qu'on vient de signaler, ont été, par un autre avis du conseil d'Etat du 11 janvier 1808, déclarées applicables aux rentes appartenant à des successions qui n'auraient été acceptées que sous bénéfice d'inventaire, attendu que, nonobstant que la propriété des biens repose sur la tête de l'héritier bénéficiaire, néanmoins, tant qu'il conserve cette qualité, ou qu'il n'a pas accepté d'une manière pure et simple, l'état précaire dans lequel il se trouve, fait qu'on ne doit voir en lui qu'un *procurator in rem suam*, ou un administrateur comptable comme un tuteur; mais, comme il n'y a point ici de conseil de famille à invo-

quer à côté de l'héritier bénéficiaire, c'est au tribunal dans le ressort duquel la succession est ouverte, qu'il doit s'adresser pour obtenir l'autorisation des transferts de rentes qui excéderaient cinquante francs d'arrérages.

240. Par un décret impérial du 25 septembre 1813, les dispositions de la loi du 24 mars 1806 rappelées ci-dessus, relatives au transfert d'inscriptions des cinq pour cent consolidés appartenant à des mineurs ou interdits, sont encore rendues applicables à la cause des mineurs ou interdits propriétaires d'actions ou de portions d'action de la banque de France, toutes les fois qu'ils n'auraient qu'une action, ou un droit dans plusieurs actions n'excédant pas en totalité une action entière, qui est de mille francs.

241. Enfin, conformément à un avis du conseil d'Etat du 22 novembre 1808, et approuvé le 21 décembre suivant, le remboursement des capitaux dus aux hospices, communes, fabriques, et autres établissements dont les propriétés sont administrées et régies sous la surveillance du gouvernement, peut toujours avoir lieu quand les débiteurs se présentent pour se libérer; mais ils sont tenus d'avertir les administrateurs un mois d'avance, pour que ceux-ci avisent, pendant ce temps, aux moyens de placement, et requièrent à cet effet l'agrément nécessaire des autorités supérieures.

242. Sur quoi il est à observer que l'emploi des capitaux dont il s'agit, si l'on veut le faire en rentes sur l'Etat, n'a pas besoin d'une autorisation spéciale, attendu qu'elle est de droit comme fondée sur une règle généralement établie; mais que le rempli en biens-fonds, ou de toute autre manière, doit être autorisé par un décret royal rendu en conseil d'Etat, sur l'avis du ministre de l'intérieur pour les communes et les hospices, ou du même ministre, ou du celui des cultes, pour les fabriques.

243. La double qualité de meubles précieux et de créances qui constitue l'essence des rentes, a porté le législateur à soumettre la saisie de cette espèce de biens à des formalités plus solennelles et plus sévères que quand il s'agit d'autres meubles, comme on peut le voir dans le code de procédure (liv. V, tit. X).

C'est aussi par cette raison que les rentes avaient autrefois la qualité d'immeubles dans la plupart des coutumes, comme produisant un revenu civil comparable au revenu naturel des fonds; mais ce point de droit a été totalement changé par nos lois nouvelles.

244. La loi du 11 brumaire an vi avait déjà déclaré (art. 6) que les rentes constituées et foncières, et toutes prestations rachetables, ne pourraient plus être à l'avenir frappées d'hypothèque; mais résultait-il de là que dès lors elles aient été mobilisées dans tous les cas? Il n'en a été décidé, par exemple, que les rentes qui appartiennent aux personnes qui se sont mariées depuis la publication de cette loi, mais avant celle du code, soient tombées dans leur communauté, nonobstant que les coutumes sous lesquelles elles ont contracté leur mariage les déclarait immeubles, et, comme telles, propres à chacun des époux?

Nous ne le pensons pas; la loi du 11 brumaire ne statue que sur le régime hypothécaire; elle n'a aucun trait au régime de communauté entre époux; elle ne doit donc recevoir aucune application sur ce règlement, puisqu'il est étranger à son objet.

Quand l'espèce d'une chose doit être déterminée uniquement d'après son état naturel, elle ne peut être meuble et immeuble tout à la fois. Si elle est mobilière dans un cas, elle le sera dans tous, parce qu'elle

ne peut être que ce qu'elle est par sa nature. Il n'en est pas de même lorsqu'il s'agit de déterminer les effets d'une fiction, parce que la loi peut l'admettre dans un cas, et la rejeter dans l'autre. C'est ainsi qu'en plusieurs provinces, et notamment en Franche-Comté, les rentes, qui étaient immeubles en fait de communauté, étaient néanmoins meubles en fait de succession. La loi du 11 brumaire a donc pu déclarer que les rentes ne seraient plus susceptibles d'hypothèques, sans que nous soyons forcés de conclure que dès lors elles ont été meubles dans tous les cas.

Ainsi, jusqu'à la promulgation du code, qui a statué indistinctement et d'une manière générale sur la division et la qualification de tous les biens, on doit, pour tout ce qui a eu lieu auparavant, suivre les règles coutumières dans les cas où les lois nouvelles n'avaient pas encore formellement dérogé aux principes de l'ancienne jurisprudence.

La loi du 11 brumaire, en déclarant que les rentes ne pourraient plus à l'avenir être frappées d'hypothèque, avait par là même réservé les droits d'hypothèque précédemment acquis sur cette classe de biens : c'est pourquoi elle avait prescrit aux créanciers hypothécaires de former, dans les trois mois (art. 37 et 38), leurs inscriptions, savoir : sur les rentes foncières et prestations réelles, au bureau des hypothèques de la situation des immeubles sur lesquels elles ont été créées ; et sur les rentes constituées, au bureau du dernier domicile du créancier de ces rentes.

245. Le code civil ne porte point les mêmes réserves, parce que son objet n'est pas de statuer sur des questions transitoires ; mais le code de procédure suppose que les anciennes hypothèques inscrites sur les rentes, conformément à la loi du 11 brumaire, existaient encore lors de sa promulgation, puisqu'il veut (art. 683, c. proc.) que, quand la vente de ces rentes est opérée par suite de saisie, le prix n'en soit distribué par contribution, entre les créanciers ordinaires, qu'après que les créanciers hypothécaires ont été pourvus suivant le rang de leurs hypothèques.

Nous examinerons plus bas, en traitant des rentes foncières, dans le paragraphe suivant, si, d'après la jurisprudence actuelle, cette hypothèque qui existait sur les rentes subsiste encore aujourd'hui.

246. Pour l'intelligence entière de ce qui nous reste à dire sur les rentes constituées à prix d'argent, nous devons remonter plus haut, en les reprenant dès leur origine.

247. Les constitutions de rentes ont pris naissance par suite des décrets ou bulles des papes, qui condamnaient comme usuraires les intérêts de l'argent perçu en exécution du simple prêt dont le créancier peut exiger le remboursement au terme convenu par les parties contractantes.

Cette jurisprudence ecclésiastique dérivait de quelques textes de l'écriture sur la vraie intelligence desquels on n'a jamais été d'accord.

Pour que, suivant le pontife de Rome, le bailleur de fonds pût percevoir l'intérêt de la somme remise à l'emprunteur, il fallait qu'en lui livrant son capital il se fût interdit la faculté de le répéter : en sorte que, le simple prêt ordinaire étant stérile pour le prêteur qui voulait faire fructifier son argent, il était forcé de recourir à la constitution rentuelle, par laquelle le capital est aliéné à perpétuité. C'est à ce moyen ou sous cette condition que la perception annuelle de l'intérêt du capital ainsi placé devenait licite ; tandis que celle des intérêts n'ayant pour cause que le simple prêt stipulé pour un temps, était considérée par les canonistes comme usuraire et sujette à répétition.

248. On admettait néanmoins dans cette doctrine plusieurs cas d'exception qui rendaient souvent la règle assez vague. Ces cas principaux étaient, 1^o celui du *damnum emergens*, c'est-à-dire de la perte éprouvée par le prêteur pour avoir été privé de son argent ; 2^o celui du *lucrum cessans*, lorsque, par suite du prêt, le bailleur de fonds ressentait la privation d'un bénéfice qu'il aurait perçu autrement. Mais l'intérêt perçu précisément et *mutui* était regardé par les théologiens comme usuraire et illicite, d'après la doctrine des pontifes romains.

249. Un fait bien propre à faire comprendre qu'on ne doit pas ici recourir aux décisions des pontifes romains, c'est que cette matière concernant l'intérêt de l'argent prêté est exclusivement dans le domaine de l'autorité temporelle : et cela est évident, puisque dans tous les temps il a été unanimement reconnu qu'un législateur civil seul appartient le droit de fixer le taux des arrérages rentuels, parce que ce n'est là qu'un intérêt matériel et pécuniaire à régler pour mettre un esprit de justice et d'uniformité dans le cours des transactions commerciales entre les citoyens ; et il en doit être de même pour le règlement des intérêts stipulés dans le simple prêt qui n'a été consenti que pour un certain temps et à terme fixe, parce qu'il ne s'agit toujours là que d'une chose purement temporelle, et par conséquent soumise à l'omnipotence de l'autorité civile.

250. Le taux légal de l'intérêt rentuel a de tout temps subi diverses variations.

Il a été fixé au denier 30, c'est-à-dire à deux pour cent, par un édit du mois de juin 1734 ;

Au denier 20 par un autre édit du mois de juin 1735, ce qui faisait le cinq pour cent du capital ;

Au denier 25 ou au quatre pour cent par l'édit du mois de juin 1766 ;

Au denier 30 par l'édit du mois de février 1770, et c'est ici le dernier état des choses d'après la législation ancienne.

251. Mais nos rois ne se sont pas contentés de fixer ainsi le taux de l'intérêt des rentes, avec défense d'en stipuler un plus élevé : ils ont encore voulu venir au secours des débiteurs, en les autorisant à diverses retenues qui diminuaient d'autant ce qu'ils avaient à payer aux créanciers rentuels. Ce droit de retenue avait été établi en considération de ce que, généralement parlant, ce sont les débiteurs de rentes qui sont possesseurs des immeubles sur lesquels se percevait l'impôt foncier ; tandis que les créanciers rentuels, ayant leur patrimoine en portefeuille, ne supportent aucune partie de cette charge : pourquoi les législateurs ont voulu établir, comme une mesure d'équité, le droit de retenue en faveur des débiteurs des intérêts de rentes, pour compenser à leur profit, par cette réduction, ce qu'ils payaient de trop en impôt foncier à la décharge de leurs créanciers rentuels.

Cette retenue avait d'abord été fixée au dixième de l'intérêt annuel, par les déclarations du 14 octobre 1710, du 17 novembre 1735, du 29 août 1741 ;

Au dixième et deux sous pour livre par un édit du mois de décembre 1740 ;

Au vingtième par un édit du mois de mai 1749 ;

Au cinquième par le décret du 7 sanctionné le 10 juin 1791, pour les rentes perpétuelles, et au dixième pour les viagères ;

Au quart par les lois du 2 août 1792 et du 3 août 1793 ;

Au cinquième par la loi du 15 pluviose an v.

252. Généralement parlant, la stipulation de non-retenu insérée dans les contrats de constitution de rente, pour l'avantage du créancier, était permise, et

devait obtenir son effet. Il y avait cependant certains parlements qui, comme celui de Franche-Comté par son arrêt d'enregistrement de l'édit du mois de février 1770, avaient déclaré nulle la clause de non-retenu.

Cet ennuyeux rapport des anciennes dispositions législatives peut encore avoir son utilité dans le cas où l'on élèverait quelques difficultés sur la question de savoir quel doit être le taux de l'intérêt légitime ou de la retenue à l'égard d'une ancienne rente : ce qui, d'après la maxime *Unius cuiusque contractus initium spectandum et causam* (1), nous renverrait à consulter le texte de la loi sous l'empire de laquelle le contrat aurait été passé, parce qu'on doit, dans l'exécution, faire ce qu'on a voulu et entendu dès le principe : *Nam hoc servabitur, quod ab initio convenit* (L. 25, ff. de regul. jur.).

253. Ce qu'on trouverait dans le titre rentuel portant la stipulation de l'intérêt à un taux excédant celui qui aurait été fixé par la loi du jour de la passation de l'acte, devrait être regardé comme usuraire, et réductible d'autant. Mais au contraire rien n'empêche que la rente n'ait été régulièrement établie à un moindre taux en faveur du débiteur ; parce que le bailleur du fonds est bien le maître de moins gagner, et qu'il est possible qu'il l'ait voulu ainsi, en regard à la solvabilité bien reconnue alors dans la personne du débiteur.

Ce que nous avons dit plus haut touchant l'illégitimité des intérêts perçus *et mutui*, ou sans autre cause que le prêt, était, avant la révolution, enseigné en France par les théologiens ; et, à part les grandes villes manufacturières, où la circulation des capitaux est surtout nécessaire, ce point de doctrine était plus ou moins exactement pratiqué ; mais, comme les esprits étaient toujours loin d'être d'accord à ce sujet, nos législateurs voulurent y pourvoir par le décret du 12 octobre sanctionné le 3 novembre 1789, lequel est conçu dans les termes suivants :

254. « L'assemblée nationale a décrété que tous particuliers, corps, communautés, et gens de main-morte, pourront à l'avenir prêter l'argent à terme fixe avec stipulation d'intérêts suivant le taux déterminé par la loi, sans entendre rien innover aux usages du commerce. »

Le taux légal était alors fixé au denier vingt ou au cinq pour cent par suite de l'édit du mois de février 1770, sauf la retenue du vingtième que, par suite de l'édit du mois de mai 1749, le débiteur pouvait être autorisé à garder par devers lui en tant moins de ce qui était à payer au créancier.

255. C'est à l'époque de cette dernière loi que, la tourmente révolutionnaire ayant déjà rendu plus rare le numéraire métallique en circulation, il fut créé des assignats par un décret du 21 décembre 1789, sanctionné au mois de janvier 1790.

Alors l'esprit d'agiotage s'empara de toutes les transactions sociales, et fut porté au dernier degré d'exaltation par une loi du 11 avril 1795, qui déclara positivement que l'argent serait à l'avenir considéré comme marchandise.

On comprend que dans un tel état de choses les prêteurs d'argent n'étaient plus soumis à aucun taux légal pour la perception des intérêts de leurs capitaux, et que dès lors le règne des usuriers n'eut plus ni frein ni limite.

La loi qui avait déclaré l'argent marchandise fut rapportée ; mais l'impulsion corruptrice qu'elle avait

causée ne put être tout à coup éteinte dans ses effets : il fallut du temps pour qu'avec le rétablissement du bon ordre, les principes d'équité et de morale reprissent leur empire.

256. Cet état de convalescence morale et politique devait durer encore plus ou moins longtemps, parce que le désordre des idées, et la cupidité du gain, répandus dans une immense société, ne peuvent recevoir un prompt correction. Ce ne fut que par la promulgation du code Napoléon qu'on commença à on revenir à des règles fixes et positives sur cette matière, touchant laquelle quatre dispositions principales de ce code staient de la manière suivante :

257. Art. 1905. « Il est permis de stipuler des intérêts pour simple prêt soit d'argent, soit de denrées, ou autres choses mobilières. »

Une chose intéressante à remarquer ici, par rapport à ce qui sera dit plus bas, c'est qu'il résulte de cette disposition que la constitution d'une rente perpétuelle peut aussi avoir lieu au moyen d'arrérages payables annuellement en denrées, attendu que, le capital pouvant lui-même être fourni de cette manière, il est tout naturel que les intérêts puissent être servis de même.

258. Art. 1906. « L'emprunteur qui a payé des intérêts qui n'étaient pas stipulés, ne peut ni les répéter, ni les imputer sur le capital. »

Ce n'est là que la conséquence de ce que la perception de l'intérêt était rendue licite.

259. Art. 1907. « L'intérêt est légal ou conventionnel. L'intérêt légal est fixé par la loi. L'intérêt conventionnel peut excéder celui de la loi toutes les fois que la loi ne le prohibe pas. »

Art. 1909. — « On peut stipuler un intérêt moyen nant un capital que le prêteur s'interdit d'exiger. » Dans ce cas le prêt prend le nom de constitution de rente. »

260. On voit, par le concours de ces articles, que les auteurs du code s'étaient encore abstenus de statuer sur le taux des intérêts des sommes prêtées ou placées en constitution de rentes ; mais le vague qui subsistait toujours sur cette matière immédiatement après la promulgation de notre code, a cessé d'exister par l'effet de la loi du 3 septembre 1807, qui a fixé l'état actuel des choses par les dispositions suivantes :

261. Art. 1^{er}. « L'intérêt conventionnel ne pourra excéder, en matière civile, cinq pour cent, ni, en matière de commerce, six pour cent, le tout sans retenue. »

C'est-à-dire que le débiteur doit payer à l'un ou à l'autre de ces taux l'intérêt intégral, et sans retenues ; mais si on l'avait stipulé à un taux plus élevé, le contrat n'en serait pas nul, l'effet en serait seulement réductible. *Usuras illicitas sortis mixtas, ipsas tantum non debere constat, ceterum sortem non vitare* (L. 20, ff. de usuris et fruct., lib. XXII, tit. 1).

Art. 2. « L'intérêt légal sera, en matière civile, de cinq pour cent, et, en matière de commerce, de six pour cent, aussi sans retenue. »

262. Art. 3. « Lorsqu'il sera prouvé que le prêt conventionnel a été fait à un taux excédant celui qui est fixé par l'article 1^{er}, le prêteur sera condamné, par le tribunal saisi de la contestation, à restituer cet excédant s'il l'a reçu, ou à souffrir la réduction sur le principal de la créance, et pourra même être renvoyé, s'il y a lieu, devant le tribunal correctionnel, pour y être jugé conformément à l'article suivant. »

263. Art. 4. « Tout individu qui sera prévenu de se livrer habituellement à l'usure, sera traduit devant le tribunal correctionnel, et, en cas de

(1) L. 9, in fine princip., ff. mandat., lib. 17, tit. 1 ; art. 12, ff. ad remissio-contra. macedoniam., lib. 14, tit. 6.

« conviction, condamné à une amende qui ne pourra excéder la moitié des capitaux qu'il aura prêtés à usure.

« S'il résulte de la procédure qu'il y a eu escroquerie de la part du prêteur, il sera condamné, outre l'amende ci-dessus, à un emprisonnement qui ne pourra excéder deux ans. »

Il résulte de toutes ces dispositions prohibitives que, dans le cas où, pour un capital livré en numéraire, on aurait établi une rente perpétuelle dont les arrérages auraient été stipulés payables en denrées, le débiteur serait fondé à exiger une diminution sur le paiement qu'il aurait à faire, lorsque l'estimation de la denrée à livrer serait montée à un prix excédant le taux de l'intérêt calculé sur le capital pécuniaire de la rente, ce qui devrait être réglé sur les mercuriales constatant le prix des denrées de même nature publiquement vendues dans les marchés.

264. Art. 5. « Il n'est rien innové aux stipulations d'intérêts par contrats ou autres actes faits jusqu'au jour de la publication de la présente loi. » C'est-à-dire que le taux des anciennes rentes reste toujours, quant à sa plus ou moins grande élévation, tel qu'il était fixé par la loi en vigueur à l'époque de la formation du contrat.

Et c'est-à-dire encore que le droit de retenue doit être aussi le même sur l'intérêt de ces rentes, qu'il était au jour de leur formation, parce que les parties contractantes sont censées l'avoir alors ainsi voulu, quoiqu'elles ne s'en soient pas expliquées, parce qu'il suffit d'être sujet de la loi pour être présumé avoir eu au moins tacitement l'intention de se conformer aux règles qu'elle établit : *Sed titum facito consensus concurre intelligitur*. C'est ainsi que, sans qu'il y ait eu de traité nuptial entre deux personnes mariées, on procède, après la dissolution du mariage, à la liquidation des droits des parties intéressées, en se conformant aux dispositions de la loi en vigueur à l'époque de l'union conjugale des deux époux.

Il nous reste à examiner ce que l'on doit penser aujourd'hui de l'anatocisme, ou s'il peut être permis de stipuler ou exiger l'intérêt des intérêts; sur quoi les articles 1154 et 1155 du code statuent dans les termes suivants :

« Les intérêts échus des capitaux peuvent produire des intérêts ou par une demande judiciaire, ou par une convention spéciale, pourvu que, soit dans la demande, soit dans la convention, il s'agisse d'intérêts dus au moins pour une année entière.

« Néanmoins les reveaux échus, tels que fermages, loyers, arrérages de rentes perpétuelles ou viagères, produisent intérêts du jour de la demande ou de la convention.

« La même règle s'applique aux restitutions de fruits, et aux intérêts payés par un tiers au créancier en acquit du débiteur. »

§ 3. — DES RENTES FONCIÈRES (1).

265. La rente foncière est le prix d'une concession de fonds ou de quelque droit immobilier. Exposition succincte des anciennes principes jugée nécessaire.

266. Explication de la définition du bail à rente donnée par l'auteur. Cession de la propriété au preneur. *Secus* si la cession n'est pas faite à perpétuité. Dans tous les cas le *jus in re* cédé au preneur.

267. La rente peut être constituée en argent ou en denrées.

268. La désignation d'un capital ôterait à la rente foncière son caractère.

269. Il y a charge personnelle pour le preneur, charge réelle sur le bien. Conséquence, libération du preneur par l'abandon ou déguerpissement.

270. La double charge pèse de plein droit sur le tiers acquéreur qui a eu connaissance de la rente foncière. Après la sommation, et s'il la loi a été déclarée depuis.

271. Une troisième action, qualifiée *mixte*, appartient au propriétaire de la rente. Différence avec la rente ordinaire quant au droit d'user et d'abuser.

272. Points de similitude. Récession. Résolution. Pourquoi le rachat était interdit dans l'ancien droit; à moins de stipulation spéciale. Prescription de cette faculté accordée au preneur.

273. Différence quant au remboursement stipulé, et à ses charges, entre la rente foncière et la rente constituée, dans laquelle le capital seul peut être exigé. (Voyez ci-après, n° 269.)

274. Le déguerpissement libère le preneur ou ses héritiers. *Secus* s'il a contracté l'obligation de faire valoir en tout temps. Il est libéré par la perte du fonds.

275. Extension de l'exception au cas où d'autres biens du preneur ont été hypothéqués pour sûreté de la rente. Le tiers acquéreur peut toujours déguerpier, et se libérer par là.

276. Obligation, dans ce cas, du premier preneur ou de ses héritiers. Quand ils sont personnellement garants du service de la rente.

277. L'assemblée constituante pose le principe du rachat des rentes foncières perpétuelles. Conditions fixées par la loi du 29 décembre 1790. Les anciennes, non constituées à perpétuité, n'ont point été déclarées rachetables.

278. D'après les lois suppressives de la féodalité, il n'y a plus de rentes foncières que celles non entachées de féodalité.

279. A part la faculté du rachat. Maintien des anciens principes quant aux droits respectifs des bailleurs et preneurs sous l'empire de ces lois.

280. Depuis la loi du 11 brumaire an vi s'il fallait inscription pour la conservation de droits à charge des tiers possesseurs? Raison de douter.

281. L'inscription est requise.

282. L'assemblée constituante faisait aux rentes foncières leur caractère immobilier. Elles l'ont perdu par la loi du 11 brumaire an vi.

283. Texte de l'article 529. Les rentes foncières y sont comprises. Le propriétaire réel n'a plus sur le fonds arrêté qu'un droit de créance, non susceptible d'hypothèque, et tombant dans la communauté.

284. Texte de l'article 530. Conséquence de sa rédaction dans l'emphytéose pour un temps limité, quant au droit de rachat. Le droit de rente temporaire est immobilier en tant qu'il s'applique à l'héritage.

285. Que doit-on entendre par rente foncière établie à perpétuité?

286. Dans l'ordre moral de nos institutions, on considère comme perpétuel pour nous ce qui doit durer plus que nous. Conséquences.

287. Sont forcément rédimables les redevances établies pour 99 ans et au delà, ou pour trois générations, dans les baux à vie.

(1) C'est en nous occupant des rentes avec plus de détail, que nous aurons à comparer la doctrine de POTHOLIN avec celle

des autres auteurs qui ont traité cette matière avec plus d'abondance.

258. La rente peut être établie à perpétuité, mais sous la condition du rachat. Quand peuvent être imposées les conditions de rachat.
259. La somme du rachat peut être stipulée supérieure au chiffre du capital de la rente. Motifs.
260. *Jocū* si c'était un moyen indirect d'éviter le rachat.
261. Dans le silence du contrat, les bases du rachat sont régies par la loi de 1793.
262. Le créancier restitui ne pourrait imposer le déguerpissement comme seule condition du rachat.
263. Le terme de 30 ans, énoncé au dernier § de l'art. 530, ne se rapporte qu'au cas de rente établie à perpétuité, les baux à longues années n'ayant pas été pros crits.
264. Toute stipulation contraire ne serait pas nulle pour le tout.
265. L'extension des lois nouvelles porte sur l'irrévocabilité et non sur la perpétuité de la rente.
266. Réfutation de l'opinion contraire émise par Toullier.
267. Conséquences des principes ci-dessus : 1^o aliénation obso lue de l'héritage comme autrefois, sauf le cas de résolu tion.
268. 2^o Privilege au profit du vendeur soumis aux conditions ordinaires.
269. 3^o Même cas de libération par le déguerpissement pour l'acquéreur du fonds, s'il n'y avait aucune obligation personnelle de sa part.
270. 4^o Retenue du 2^o au profit du débiteur.
271. 5^o Tiers acquéreur tenu seulement hypothécairement, et sous la condition de l'inscription en temps utile.
272. Les hypothèques établies sur les anciennes rentes fon cières ne pourraient plus exister aujourd'hui, dans le cas où l'inscription serait périmée sous l'empire des lois nouvelles.
273. Celui qui cède son héritage à rente foncière ne peut, en cas de non-paiement des arrérages, forcer l'acquéreur au remboursement de la rente capitalisée. Il n'a que l'action en résolution. Pour le détail, application du principe sur la rente constituée. *Distinction faite par Duranton.*
274. Le preneur actionné en résolution, dans le cas ci-dessus, élèverait la résolution en offrant le rachat de la rente, suivant la loi de 1793.
275. Le tiers acquéreur d'un immeuble grevé d'une rente foncière perpétuelle peut s'en affranchir par la purge civile, arrêt de la cour de cass. de France du 27 novembre 1835.
276. Observation sur cette décision, quant au droit de résolu tion qui était perdu dans l'espèce.
277. La redevance sur les mines, en faveur du propriétaire du sol, constitue une rente foncière.
278. Elle n'est pas susceptible de rachat. Renvoi.

265. La rente foncière est celle qui a été consti tuée pour prix d'une concession de fonds ou de quel que droit immobilier.

Quoique notre législation actuelle ne souffre plus dans les rentes foncières les qualités que la loi coutumière leur avait imprimées, si ce n'est dans quelques circonstances dont nous parlerons plus bas, néanmoins nous employons ici cette dénomination tirée de l'ancienne jurisprudence, parce qu'il est né cessaire que nous donnions une idée de ce qu'étaient les rentes foncières avant la révolution, et de la métamorphose qu'elles ont subie par nos lois nouvelles.

Le code civil en parlant des rentes établies pour

concession de fonds que dans l'article 530, dont nous avons actuellement à donner l'explication, il nous a paru nécessaire d'exposer succinctement en cet en droit les anciens principes sur cette matière; de faire voir les changements que les lois transitoires y ont apportés, soit afin de mieux connaître la nature des rentes foncières anciennes qui existent encore, soit afin de mieux entendre l'état de notre législation, définitivement fixée par le code sur cet objet.

266. En nous reportant sous l'ancien ordre de choses, et empruntant la définition du célèbre Pothier, nous dirons que la bail à rente foncière est un contrat par lequel le bailleur cède en propriété un héritage ou quelques droits immobiliers, sous la ré serve d'une rente annuelle soit en argent, soit en denrées, soit en quantité de fruits, à la prestation de laquelle le preneur s'oblige tant qu'il possèdera l'hé ritage ou les droits immobiliers concédés.

Nous disons, *cède* au preneur, expression générale qui s'applique à toute espèce d'aliénation : car la rente foncière peut avoir pour cause soit une simple con cession de fonds, soit un échange ou un partage fait avec soultie, soit une donation à raison de laquelle elle aurait été imposée au donataire comme une con dition de la libéralité qu'il a reçue.

Nous disons au second lieu, *cède en propriété*, parce que, dans le bail à rente, le preneur devient propriétaire du fonds, et acquiert le droit de le trans mettre à ses successeurs ou héritiers, et de le vendre ou aliéner à des tiers, en quoi il diffère absolument du simple fermier.

Mais, quoiqu'il la rente foncière soit naturellement le prix d'une aliénation faite à perpétuité, néanmoins elle n'est pas de sa nature essentiellement perpé tuelle : elle peut être établie pour un long temps, mais limité, comme par un bail à vie; et alors il n'y a pas véritablement aliénation du fonds, et le preneur n'a pas véritablement les actions du maître; mais il acquiert cependant un droit réel dans la chose, *jus in re*, qui n'appartient point à un fermier ordinaire; il acquiert le *jus in re* à l'exemple de l'usufruitier, dont les droits sont immobiliers, quoiqu'il ne soit pas pro priétaire.

Nous disons, en troisième lieu, *sous la réserve d'une rente*, parce que le bailleur retient un droit réel dans la chose, qui n'est conséquemment pas parfaitement aliénée; droit qui suit le fonds en quel que main qu'il passe, comme si c'était une servitude; en sorte que tout acquéreur de l'héritage peut être forcé au paiement de la rente, comme il pourrait être contraint de souffrir l'exercice d'une servitude quelconque.

267. Nous disons, en quatrième lieu, *sous la réserve d'une rente en argent ou en denrées*, parce que la rente foncière, comme le fermage, peut être stipulée soit en argent, soit en denrées : elle peut même être établie moyennant une certaine portion des fruits annuels de l'héritage, et dans ce cas elle prend le nom de champart.

268. Mais, cette rente étant la réserve d'une por tion fictive de l'héritage entre les mains du bailleur, il faut, dans tous les cas, qu'elle soit établie sans au tre désignation de capital que le fonds même : autre ment ce ne serait plus un bail à rente foncière, mais une vente dont le prix aurait été constitué en rente ordinaire. Par exemple, si je vende ma maison pour 10,000 fr., et que, d'accord avec mon cocontractant, je déclare, par le même contrat, ou par un autre acte subséquent, que cette somme m'a été payée, en ce que l'acquéreur a constitué à mon profit une rente annuelle de 500 fr., ce ne sera pas une rente fon cière, mais une simple rente constituée, parce qu'alors

ce serait, *fictione brevis manda*, la même chose que si je recevais d'abord les 10,000 fr. stipulés pour prix de la maison, et que je les placasse de suite en capital de rente entre les mains de l'acquéreur. (Voy. dans Loyseau, *Traité du déguerpissement*, liv. I, chap. 5, n° 17.)

269. Nous disons enfin, à la prestation de laquelle le preneur s'oblige tant qu'il posséderait l'héritage concédé. Il y a donc ici deux dettes : l'une qui pèse sur la personne, et l'autre qui s'affecte que le fonds. En effet le preneur d'un héritage baillé à rente foncière, est débiteur personnel des arrérages échus durant sa jouissance, puisqu'il s'est obligé à servir la rente tant qu'il posséderait l'immeuble; mais le droit de la rente même pour l'avenir n'est qu'une charge réelle due par le fonds dont elle fait partie : c'est pourquoi, lorsqu'il n'y a pas de clauses contrares dans le bail à rente, le preneur peut se libérer de cette dette réelle par l'abandon ou le déguerpissement de l'héritage, comme on peut se décharger des obligations hypothécaires à la mort du débiteur (696), ou à une servitude (699), en abandonnant le mur mitoyen, ou le fonds assujéti à la servitude.

270. Cette double obligation personnelle et réelle est la même à l'égard du tiers acquéreur qui, lors de son acquisition, connaît la charge imposée au fonds, qu'à l'égard du premier preneur qui en a stipulé l'établissement, parce que, quand j'achète un héritage que je connais être grevé d'un droit foncier, je suis censé me soumettre aux obligations dont sa possession est inséparable.

Il y a donc de la part du tiers acquéreur qui connaît la rente foncière, un quasi-contrat par lequel il s'oblige personnellement à ce payer les arrérages durant sa possession, comme s'il l'avait stipulé d'une manière expresse.

Si la charge du fonds ne lui a point été dénoncée, il n'est point censé s'y être soumis dès le principe; mais le quasi-contrat aura lieu de sa part, et il sera obligé personnellement pour les arrérages à échoir, dès le moment qu'il aura été interpellé de se reconnaître débiteur de la rente, si mieux il n'aime déguerpier l'héritage pour rester étranger à la dette.

A l'égard des termes de la rente échus avant qu'il en eût connaissance, il n'en est tenu qu'hypothécairement, et tant qu'il conserve l'immeuble.

271. Outre les deux actions personnelle et hypothécaire qui appartiennent au propriétaire de la rente, il en a encore une troisième que les auteurs considèrent comme mixte, laquelle consiste dans le droit qui lui appartient de suivre l'immeuble en quelques mains qu'il passe, et d'assigner tout détenteur en reconnaissance et déclaration du droit de la rente, et en paiement des termes échus.

Il résulte de ce que nous venons de dire, qu'il y a cette différence principale entre la vente ordinaire et l'aliénation qui se fait par le bail à rente, que dans le contrat de vente le prix n'est encore payé n'est dû que par la personne de l'acheteur, tandis qu'ici le droit de rente est dû par le fonds même dont il est censé faire partie.

Et de cette première différence il en résulte encore une autre : c'est que, l'acquéreur étant devenu propriétaire absolu de la chose achetée, il peut en user et abuser sans que le vendeur ait le droit de s'en plaindre; tandis que dans le bail à rente le preneur reste obligé d'entretenir l'héritage, et qu'il peut y être contraint par le bailleur, qui demeure associé dans la chose par le droit réel qu'il y a conservé.

272. Mais le bail à rente a, sous d'autres rapports, plusieurs similitudes avec la vente : c'est ainsi qu'il peut être rescindé pour cause de lésion, comme étant une aliénation d'immeuble, et que la cessation des

payements de plusieurs termes de la rente produit en faveur du bailleur une action en résolution du contrat, comme le vendeur peut aussi faire résoudre la vente, et rentrer dans la possession du fonds vendu, pour défaut du paiement du prix de la part de l'acheteur.

La rente foncière étant un droit réel réservé dans le fonds aliéné, elle représente ce fonds entre les mains du propriétaire rentier : d'où il résulte que, d'après les principes du droit ancien, que nous exposons ici, il ne pourrait être forcé par le débiteur à en recevoir le rachat, parce que personne ne peut être contraint à l'aliénation de son héritage.

D'ailleurs, cette rente n'ayant d'autre capital que le fonds même, il est naturel qu'elle ne puisse être remboursée qu'en rendant l'immeuble à son premier maître, comme la charge d'une rente constituée ne peut être rédimée et éteinte qu'en restituant au créancier le capital qu'il avait nanté pour la créer.

Mais, quoique la rente foncière ne soit pas rachetable de sa nature, elle peut l'être accidentellement, si l'on est convenu, par une clause spéciale du contrat de constitution, qu'elle pourra être éteinte par le paiement d'une somme déterminée; et en ce cas le débiteur qui laisse écouler trente ans sans faire le rachat, perd le droit qu'il avait de l'opérer : cette faculté est alors prescrite, et la rente se trouve irrédimable par la suite. Il y a donc en cela une grande différence entre la rente foncière et la rente constituée, puisque celle-ci est tellement rachetable, que la faculté de la rembourser est imprescriptible, comme étant de l'essence du contrat.

273. Une autre différence, sur ce point, entre ces deux espèces de contrat, c'est que, dans la rente constituée à prix d'argent, on ne peut aggraver la condition du débiteur en lui imposant, sur le remboursement, des conditions ou des charges qui excèdent la valeur du capital qu'il a reçu; on ne le peut du moins sans les compenser par d'autres avantages : d'où il suit que ce capital en argent ne peut être estimé au-delà de son montant numérique, et qu'en imposant des charges plus fortes au débiteur, ce serait lui prescrire illicitement des conditions usuraires; mais, au contraire, dans la rente foncière on peut soumettre le rachat à des conditions plus fortes que l'estimation du capital correspondant à la redevance, parce que, cette rente étant créée pour concession d'immeubles, dont la valeur n'est pas déterminée comme celle de l'argent, on peut, en considération de l'aliénation qui en est faite, imposer à l'acquéreur qui voudra se rédimmer de la vente, l'obligation de payer un capital quelconque, sans qu'il y ait de reproche à faire au vendeur, qui est le maître d'attacher soit à son héritage, soit au droit foncier qu'il se réserve, le prix qu'il lui plaît, sauf au preneur à souscrire ou non aux conditions qui lui sont proposées.

274. Nous avons dit que le débiteur de la rente foncière peut s'en décharger pour l'avenir, en déguerpissant le fonds : sur quoi il faut faire une distinction entre le preneur ou ses héritiers et ses successeurs à titre singulier.

Lorsqu'il s'agit du preneur ou de ses héritiers, la faculté du déguerpissement leur appartient si, par le contrat de constitution, le service de la rente n'a été promis que tant qu'ils conserveraient la possession de l'héritage; mais si l'on y avait stipulé de plus à la charge du preneur l'obligation de payer la rente ou de la fournir et faire valoir en tout temps, alors si le preneur, ou ses héritiers et successeurs à titre universel, ne pourraient déguerpier pour se libérer, malgré le bailleur ou ses ayants droit, parce qu'il n'y aurait pas seulement un droit réel, mais encore une obliga-

tion personnelle à exercer contre le preneur et ses héritiers, pour l'exécution de la constitution rentuelle.

275. Il en est de même lorsque la rente a été, par l'acte constitutif, hypothéquée non-seulement sur l'héritage concédé, mais encore sur les autres biens du preneur; parce que, l'hypothèque n'étant, par sa nature, que l'accessoire d'une obligation personnelle, on n'a pu la stipuler ainsi, qu'en supposant le preneur personnellement obligé à servir indéfiniment la rente. (Voyez dans Laysen, du *Dégrevement*, liv. IV, chap. 5, n° 20; et chap. 11, n° 9, 10 et 11.)

A l'égard du tiers acquéreur de l'héritage grevé de la rente, comme il n'est que successeur à titre singulier du preneur, qu'en conséquence il ne représente point celui-ci dans ses obligations personnelles, il n'est toujours que débiteur réel, et il peut dégrevir nonobstant que les clauses dont nous venons de parler auraient été insérées dans le contrat de constitution, à moins qu'il n'ait acquis sous les mêmes conditions, ou qu'il ne se soit obligé personnellement en passant titre nouvel.

276. Le dégrevement fait par le tiers acquéreur qui ne s'est point obligé personnellement, n'a lieu qu'au préjudice du premier preneur ou de ses héritiers, qui, si le créancier l'exige, sont obligés de reprendre, comme personnellement garants du service indéfini de la rente, s'ils ont, dès le principe, promis de fournir et faire valoir.

277. Tels étaient, en résumé, les principes de l'ancienne jurisprudence française sur les rentes foncières, lorsque l'assemblée constituante, considérant qu'il est conforme au droit naturel que tout débiteur puisse s'affranchir en remboursant au créancier la valeur de sa dette, décréta en principe, le 11 août 1789, que toutes les rentes foncières perpétuelles seraient rachetables quelle qu'en fût l'origine, et de quelque qualité que fussent les créanciers ou les débiteurs. (Voyez l'article 6 de ce décret, qui fut sanctionné le 3 novembre 1789.)

Survint ensuite la loi du 29 décembre 1790, qui, après avoir déclaré (art. 1), comme la précédente, que toutes les rentes foncières perpétuelles, soit en nature, soit en argent, de quelque espèce qu'elles soient et quelle que soit leur origine, sont rachetables, fixa le mode et les conditions de ce rachat (1).

Observons, en passant, qu'il résulte de ces dispositions législatives que les anciennes rentes foncières qui n'avaient point été stipulées à perpétuité par les actes de constitution, ont conservé leur nature primitive, et n'ont point été déclarées rachetables.

278. Ces deux lois n'avaient fait aucune distinction entre les redevances féodales et les rentes purement foncières : toutes étaient également déclarées rachetables, toutes étaient également conservées et maintenues jusqu'au rachat; mais la loi du 25 août 1793 supprima toutes les rentes seigneuriales qui ne seraient pas justifiées avoir eu pour cause une concession primitive de fonds; et celle du 17 juillet 1795,

portant le dernier coup au régime de la féodalité, prononça l'abolition sans indemnité de toutes les rentes, redevances et prestations ci-devant seigneuriales, lors même qu'elles auraient été le prix d'aliénations d'immeubles, et ne réserva que les rentes purement foncières et non féodales; c'est-à-dire que, d'après cette dernière loi, il n'existe plus en France d'anciennes rentes foncières, que celles qui ne portent aucun caractère ni mélange de féodalité (2).

279. La loi du 29 décembre 1790, tout en imposant aux créanciers des rentes foncières anciennes l'obligation d'en recevoir les remboursements qui leur sont légalement offerts, déclare (art. 1^{er}, tit. V) qu'ils continueront d'exercer les mêmes actions hypothécaires, personnelles et mixtes qu'ils avaient précédemment, avec les mêmes privilèges qui leur étaient accordés par les lois et les coutumes anciennes, soit contre les preneurs personnellement, soit sur les fonds baillés à rente; et, comme la faculté du rachat accordée aux débiteurs n'est point exclusive du droit de dégrevir qu'ils pouvaient avoir précédemment, il faut en conclure que ceux-ci peuvent encore aujourd'hui se libérer par la voie du dégrevement, lorsqu'il n'existe aucune clause contraire dans les actes qu'ils ont stipulés avec le bailleur de fonds.

280. Cette réserve d'actions prononcée par la loi de 1790 en faveur des propriétaires de rentes foncières, peut donner lieu à la question de savoir si depuis la loi du 11 brumaire an vi ils ont été obligés de former leurs inscriptions hypothécaires aux bureaux de la situation des héritages chargés de la redevance, pour conserver le droit de rente entre les mains des tiers possesseurs, en cas d'aliénation de ces héritages.

La raison de douter, c'est que, la rente foncière étant, sous l'ancien ordre de choses, considérée comme une portion indivise de la propriété de l'immeuble, retenue par le bailleur, ce droit foncier n'était point, comme les simples hypothèques, purgé par les lettres de ratification obtenues par l'acquéreur du fonds, sans opposition de la part du propriétaire de la rente. C'est ce qui résulte de l'article 7 de l'édit de 1771 : d'où l'on pourrait être porté à conclure que, toutes les actions du bailleur lui ayant été réservées par la loi de 1790, il doit avoir encore aujourd'hui le même droit de suite pour les rentes anciennes, sans être soumis à la formalité de l'inscription au bureau du conservateur.

281. Nous croyons néanmoins que la formalité de l'inscription est absolument requise pour la conservation du droit de rente.

1^{re} La loi ayant déclaré la rente essentiellement rachetable, il y aurait de la contradiction dans les termes, à la considérer encore comme une portion indivise de la propriété de l'immeuble.

2^{re} Les actions réservées par le décret de 1790 n'ont trait qu'au paiement des arrérages de la rente, et au droit d'en provoquer la reconnaissance par titre nouvel : ce qui ne suppose pas nécessairement que

(1) Il serait trop long de rapporter ici tout ce qui concerne ce mode de rachat : il faut en voir le détail et les circonstances dans la loi même, où l'on trouve des dispositions très-multiples à cet égard. Nous dirons seulement que les rentes stipulées en argent doivent être remboursées sur le pied du dernier vingt; et celles dues en denrées, au dernier vingt-cinq du revenu annuel; les champs, d'après une estimation faite par expertise, pour connaître la valeur du revenu annuel. Pour celles qui sont dues en denrées, on doit prendre le relevé des mercuriales du lieu où le paiement devait être fait, ou du marché le plus voisin, pendant l'espace de quatorze ans antérieurs au rachat, en retrancher les

deux années plus fortes et les deux plus faibles, et la moyenne proportionnelle des dix autres, multipliée par 25, donne le capital qu'en doit rembourser.

(2) La rente est supprimée sans indemnité, comme étant féodale ou seigneuriale, lorsque dans le contrat de constitution l'on a stipulé au profit du bailleur les droits de lods, ou de retenue, ou d'amende, ou les droits de directe seigneurie; ou même, dans quelques coutumes, si l'on a ajouté à ces stipulations séparément de la rente principale. C'est à ces caractères que l'on connaît la féodalité de la rente, parce que ce sont là les signes qui indiquaient la soumission du vassal.

le créancier doit être encore considéré aujourd'hui comme copropriétaire de l'héritage affecté à la redévance.

3^e La loi du 11 brumaire an VII voulait, comme le code civil le prescrit aussi (2148), que celui qui prend inscription au bureau du conservateur, présentât un bordereau portant le montant du capital des créances exprimées dans son titre, ou évaluées par l'inscripant, pour les rentes et prestations. Il est visible que, par ces dernières expressions, le législateur a principalement eu en vue les rentes féodales pour la constitution desquelles il n'y a point eu de capital exprimé au contrat.

282. Mais, en accordant aux débiteurs le droit de rembourser les rentes foncières, l'assemblée constituante voulut qu'elles conservassent sous d'autres rapports la qualité d'immeubles fictifs, comme les rentes constituées à prix d'argent l'avaient elles-mêmes dans la plupart des coutumes. Elle déclara en conséquence que la faculté du rachat ne changerait rien à leur nature immobilière, et qu'elles continueraient à être soumises aux mêmes principes qu'auparavant : d'où il résulte qu'elles ont pu être frappées d'hypothèques, conformément aux anciennes lois, jusqu'à celle du 11 brumaire an VII, qui a déclaré qu'elles n'y seraient plus soumises à l'avenir, sans préjudice des droits précédemment acquis.

La loi de 1790 devait s'opposer, pour la suite, au rétablissement de ce qui venait de supprimer : c'est pourquoi elle porte qu'il est défendu de plus, à l'avenir, de créer aucune rente foncière non remboursable.

Après avoir sommairement exposé les règles de l'ancienne jurisprudence sur la nature des rentes foncières, et avoir indiqué les principales modifications qui y ont été successivement apportées par les lois intermédiaires, il nous reste à examiner les dispositions des articles 329 et 330 de notre code, qui fixent définitivement l'état de la législation française sur cette matière.

283. Art. 329. « Sont aussi immeubles par la détermination de la loi, les rentes perpétuelles ou viagères, soit sur la république, soit sur des particuliers. »

Les rentes perpétuelles : personne n'a jamais douté que ces expressions génériques ne fussent s'appliquer aussi bien à la rente foncière qu'à la rente constituée à prix d'argent et que l'une et l'autre ne fussent également par là classées au rang des meubles.

Telle est donc la métamorphose opérée par cet article sur la rente foncière, que le propriétaire rentier ne conserve plus sur le fonds affecté qu'un droit de créance, applicable également à une perception d'intérêts ou arrérages annuels d'une nature purement mobilière ; tandis que dans l'ancien droit il était considéré comme restant encore propriétaire associé dans le fonds qu'il avait baillié en rente.

Sous l'ancien ordre de choses, le droit de rente foncière était réputé comme une partie du fonds retenue par le propriétaire lors de l'arrentement : on trouvait donc là un immeuble susceptible d'être hypothéqué ; tandis qu'absolument mobilisé aujourd'hui, il n'est plus possible de l'engager hypothécairement (2118).

Comme immeuble, dans le droit ancien, elle devait rester propre à chacun des époux ; tandis qu'aujourd'hui elle doit au contraire tomber dans leur communauté (1401).

284. Art. 330. « Toute rente établie à perpétuité pour le prix de la vente d'un immeuble, ou comme condition de la cession à titre onéreux ou gratuit d'un fonds immobilier, est essentiellement rachetable. »

« Il est néanmoins permis au créancier de régler les clauses et conditions du rachat. »

« Il lui est aussi permis de stipuler que sa rente ne pourra lui être remboursée qu'après un certain terme, lequel ne peut jamais excéder trente ans ; toute stipulation contraire est nulle. »

Toute rente établie à perpétuité pour prix de la vente d'un immeuble, etc., etc. : la loi ne déclare donc rachetables que les rentes établies pour prix d'aliénations immobilières, faites à perpétuité : d'où il résulte que, dans un bail emphytéotique fait pour un temps limité, le droit de rente, en tant qu'il s'applique au fonds, n'est pas rachetable, attendu que l'emphytéose ou le bail à rente temporaire participe plus du bail à ferme ordinaire que de la vente ; et que ce contrat n'exproprie pas le bailleur, qui doit à la fin rentrer dans la possession de son fonds : d'où il faut conclure que ce droit de rente temporaire est immobilier en tant qu'il s'applique à l'héritage, puisqu'il le représente entre les mains du bailleur, qui reste créancier de l'immeuble, pour en reprendre librement la possession lors de l'expiration du bail.

285. Mais que devons-nous entendre par une rente foncière établie à perpétuité ? Cette expression emporte-t-elle ici l'idée d'une suite de temps sans borne, ou même de temps indéfini ?

Nous ne le pensons pas ! et nous croyons qu'il faut en revenir sur ce point à la disposition de l'art. 1^{er} de la loi du 29 décembre 1790, qui, ayant, comme le code civil, déclaré rachetables toutes les anciennes rentes foncières et perpétuelles, ajoute :

« Il est défendu de plus, à l'avenir, créer aucune rente foncière non remboursable, sans préjudice des baux à rente ou emphytéoses, et non perpétuels, qui seront exécutés pour toute leur durée, et pour tout être faits à l'avenir pour quatre-vingt-dix-neuf ans et au-dessous, ainsi que les baux à vie, même sur plusieurs têtes, à la charge qu'elles n'exceedent pas le nombre de têtes. »

Cette disposition de la loi de 1790 est fondée sur ce que, l'écoulement d'un siècle ayant toujours été considéré dans le droit (129) comme le terme extrême de la vie humaine, tout ce qui, dans l'avenir, doit s'étendre au-delà de 99 ans, doit aussi être considéré comme perpétuel pour nous.

286. Et il en est de même aussi à l'égard de ce qui serait conclu pour durer au-delà de trois générations.

Il ne faut donc pas croire que ces expressions du code : « Toute rente établie à perpétuité pour prix d'un immeuble, est essentiellement rachetable, » ne soient applicables qu'à la rente stipulée pour un temps infini ou indéfini, attendu que, dans l'ordre moral de nos institutions, l'on considère comme perpétuel pour nous ce qui doit durer plus que nous.

Qu'on suppose, par exemple, qu'une rente foncière ait été stipulée pour la durée de mille ans : certes on ne dirait point qu'on n'eût pas voulu l'établir à perpétuité, par la raison qu'on lui aurait assigné un terme, et qu'en conséquence elle ne serait pas rachetable : car l'obligation de servir la rente durant un tel espace de temps, ne peut laisser ni au preneur, ni à sa postérité, l'espoir de s'en voir affranchir. Il en serait de même du cas où l'aliénation rentuelle aurait lieu au profit d'une personne ayant des descendants, ou étant capable d'en avoir, et où la rente aurait été stipulée à la charge du preneur et de ses descendants, avec droit de retour seulement après l'entière extinction de sa postérité, attendu que les choses qui doivent survivre à nous et aux nôtres sont réellement perpétuelles à notre égard, et que c'est précisément cette perpétuité de charge ou de servitude que les auteurs du code ont voulu proscrire.

287. Mais, d'autre part, il faut qu'il y ait aussi un terme fixé, au-dessus duquel la rente ne doit point être rédimable; autrement, dans tous les baux à longues années, eu dans toutes les amodiations d'immeubles faites pour un temps excédant le cours ordinaire des baux, qui est de neuf ans, le preneur pourrait dire que, par l'effet de son bail à longues années, il a le droit acquis de se rendre propriétaire du fonds, en payant, une fois pour toutes, le montant du fermage capitalisé. Or on sent de suite qu'un tel système serait absurde: il faut donc en revenir à celui qui est établi par la loi de 1790, et suivant lequel il n'y a de redevances foncières forcément rédimables que celles qui auraient été établies pour un temps au-dessus de quatre-vingt-dix-neuf ans, ou de treis siècles quand il est question de bail à vie.

288. Mais revenons encore à l'article 530 précité du code.

Toute rente établie à perpétuité pour prix d'un immeuble... est essentiellement rachetable. Il est donc permis encore aujourd'hui d'établir à perpétuité, ou plutôt de stipuler comme établie à perpétuité une rente pour prix de la vente d'un immeuble; mais il ne serait pas permis de la stipuler irrédimable. Ce n'est pas sur la perpétuité, mais seulement sur l'irrédimibilité de la rente, que tombe la prohibition de la loi: ce qui rapproche la nature de la rente foncière de celle de la rente constituée à prix d'argent, laquelle est toujours rachetable, quoique constituée à perpétuité.

Il est néanmoins permis au créancier de régler les clauses et conditions du rachat. Ces expressions de la loi doivent être entendues des stipulations que le créancier peut faire insérer dans l'acte même de constitution rentuelle: car une fois que le contrat est consommé, il ne peut plus recevoir la loi de l'une des parties contre le gré de l'autre.

289. Le créancier, qui est ici l'aliénateur de son immeuble, peut donc ne consentir à la formation du contrat, qu'à condition que la rente qu'il acquiert entre son héritage ne sera rachetable qu'au moyen d'un capital supérieur à celui qu'il faudrait pour produire l'intérêt annuel stipulé dans le contrat: en quoi cette espèce de constitution rentuelle est bien différente de celle qui a lieu au moyen d'un capital numérique, pour le rachat de laquelle on ne pourrait obliger le débiteur à rembourser qu'une somme égale à celle qu'il reçoit, à moins que cette charge ne fût compensée par d'autres avantages; parce que, l'argent ayant une valeur fixe et légale, ce qu'on exigerait au delà serait usuraire; tandis que, le fonds aliéné en constitution rentuelle n'ayant aucune valeur déterminée par les lois, le vendeur est maître d'y attacher le prix qu'il veut, sauf à l'acquéreur à consentir ou non aux propositions qui lui sont faites; et, comme le moyen de lésion n'est point admis en faveur de ce dernier, le contrat étant une fois consommé, il ne lui est plus permis de se livrer aux regrets, sous prétexte qu'il a promis un capital trop considérable, dans le cas où il voudrait rembourser la rente.

290. Néanmoins, si la condition apposée au rachat était tellement onéreuse, qu'il parût qu'on eût voulu, par ce moyen indirect, rendre la rente irrédimable, nous croyons que la justice ne devrait point y avoir égard, attendu qu'il ne peut être permis d'échapper frauduleusement le prescrit de la loi.

291. Mais si l'on n'a point réglé les conditions du rachat dans l'acte de constitution rentuelle, sur quelles bases devra-t-il être effectué?

Nous croyons qu'il faudrait recourir aux bases décernées par la loi du 29 décembre 1790, dont nous avons parlé plus haut, n° 277, parce que, dans le silence

du code sur ce point, il est naturel de se rattacher à la loi la plus ancienne, au moins comme raison écrite.

292. Une autre question qu'on pourrait faire ici, consiste à savoir s'il serait permis au créancier de stipuler, comme condition de la constitution rentuelle, que le rachat ne pourra en être fait que par l'abandon ou le déguerpissement du fonds?

On peut sans doute convenir que le débiteur sera libre de rembourser le capital équitablement fixé, eu de déguerpier le fonds, pour se libérer de la rente; parce qu'en lui laissant cette alternative, c'est une faveur de plus pour lui, dont il ne saurait se plaindre; mais il nous paraît évident qu'on ne pourrait exiger de lui le déguerpissement du fonds, comme condition unique et nécessaire de son affranchissement, parce que ce serait créer, contre le vœu du code, une rente foncière perpétuelle et non rachetable, laquelle serait semblable à celles qui existaient sous l'ancien ordre de choses, et qui sont prescrites par la législation actuelle.

293. Il lui est aussi permis (au créancier) de stipuler que la rente ne pourra lui être remboursée qu'après un certain terme, lequel ne peut jamais excéder trente ans. Ces expressions n'ont rapport qu'à la rente énoncée dans le contrat qui précède, c'est-à-dire à la rente établie à perpétuité: on ne pourrait donc en tirer la conséquence que toute rente créée par concession du fonds, même celle qui ne serait stipulée que dans un bail temporaire, ne peut être établie et rester irrédimable que pendant trente ans. On voit d'ailleurs très-clairement, dans la discussion qui a eu lieu sur cet article, que les auteurs du code n'ont voulu ni que les baux à longues années fussent bornés à ce terme, sans qu'il fût permis de l'excéder, ni que les redevances stipulées dans ces baux fussent rachetables après ce délai.

294. Toute stipulation contraire est nulle. Quel est le sens précis de cette dernière disposition? Supposons qu'on ait porté dans le contrat que la rente ou serait rachetable qu'après cinquante ans: cette stipulation serait-elle nulle pour le tout, ou, en d'autres termes, serait-il permis au débiteur d'opérer le remboursement quand il le voudrait, même avant les trente ans? Ou bien cette clause serait-elle obligatoire pendant trente ans, et seulement privée de ses effets après ce délai?

Nous croyons qu'on ne devrait pas considérer cette clause comme nulle écrite, et nulle pour le tout; mais qu'au contraire elle serait obligatoire pendant trente ans, parce que, n'étant contraire au prescrit de la loi que pour le temps excédant ce terme, il n'y aurait pas de raison plausible de la priver de tous ses effets, même durant le délai pendant lequel elle n'est point en opposition avec la défense comprise en ce texte.

Cette interprétation nous paraît d'ailleurs conforme à l'esprit du code, manifesté en d'autres endroits, sur les effets de clauses semblables.

On en trouve un premier exemple dans les dispositions qui tracent les règles du partage, où il est établi en principe que nul ne peut être contraint de demeurer dans l'indivision; que néanmoins on peut convenir de suspendre le partage pendant un temps limité, et que cette convention ne peut être obligatoire au delà de cinq ans (815): d'où il résulte que si elle est stipulée pour un temps plus long, elle est tout à la fois valable pour cinq ans, et nulle pour le surplus.

Nous trouvons un autre exemple semblable au titre de la vente, où il est dit que la faculté du rachat ne peut être stipulée pour un terme excédant cinq années, et que si elle a été stipulée pour un temps plus long, elle est réduite à ce terme (1660).

L'unité d'esprit qui a présidé à la création de notre code doit nous déterminer à admettre la même décision là où le cas est semblable, et où il y a la même raison de décider. Conséquemment, en interprétant le premier texte par ceux-ci, nous devons regarder comme obligatoire pendant trente ans la clause par laquelle on aurait interdit au débiteur, durant un temps plus long, la faculté de racheter la rente foncière établie à perpétuité.

295. De tout cela il résulte qu'actuellement comme autrefois, il est toujours permis de stipuler une rente perpétuelle pour prix de la concession d'un héritage; mais qu'on ne peut pas aujourd'hui comme autrefois établir une pareille rente, sous la condition qu'elle serait perpétuellement irrédimable; qu'ainsi c'est sur l'irrédimibilité, et non sur la perpétuité de la rente, que porte tout le échangeement établi par nos lois nouvelles.

296. Néanmoins ce n'est point ainsi que notre illustre ami Toullier paraît avoir entendu la chose. « Il » est permis, dit-il, à celui qui crée une rente pour » prix de la vente, ou pour condition du transport » d'un immeuble, de régler les causes, les conditions » et le terme du rachat, sans que ce terme puisse ex- » céder trente ans. Toute stipulation contraire serait » nulle suivant l'article 530, qui déroge en cela à la » loi du 29 décembre 1790, laquelle permettait les » baux à rente pour quatre-vingt-dix-neuf ans. Elle » permettait aussi les baux à vie, même sur plusieurs » têtes, pourvu qu'elles n'excédassent pas le nombre » de trois. » (Voyez Toullier, n° 21.)

Il a échappé au savant professeur de Rennes que, comme l'énonce l'article 530 du code, il n'y est question que de la rente établie à perpétuité pour le prix de la vente d'un immeuble; que par conséquent la défense de stipuler l'irrédimibilité de la rente ne peut être relative aux baux à ferme de quatre-vingt-dix-neuf ans, puisqu'il n'y a ici ni rente établie à perpétuité, ni vente de l'immeuble, pour la jouissance duquel la ferme, par bail à longues années, paye annuellement son fermage comme on paye annuellement les arrérages d'une rente.

De tout ce qu'on a dit ci-dessus, résultent plusieurs conséquences, qu'il nous paraît utile de signaler explicitement ici :

297. La première est, qu'abstraction faite du cas où il peut y avoir lieu à la résolution du contrat et dont nous parlerons plus bas, il y a aujourd'hui dans le bail à rente perpétuelle, comme dans la vente, aliénation absolue de l'héritage au profit de l'acquéreur, à la charge d'acquitter annuellement la rente, ou d'en rembourser, une fois pour toutes, le montant d'un capitalisé;

298. La seconde, que le privilège hypothécaire qui, dans les ventes ordinaires, appartient au vendeur pour le recouvrement du prix de l'immeuble vendu, doit appartenir également au propriétaire de la rente perpétuelle sur le fonds qu'il a cédé; qu'il faut, pour l'un et l'autre, également former inscription au bureau des hypothèques, pour la conservation de ce droit; et que la transcription du titre doit, pour l'un comme pour l'autre, suppléer à l'inscription (2108).

299. La troisième, que l'acquéreur du fonds serait toujours, comme autrefois, recevable à s'affranchir par le déguerpissement, si la rente n'avait été stipulée à sa charge, quoiqu'il posséderait le fonds sans autre obligation personnelle de sa part; et qu'il en serait de même du tiers acquéreur à titre singulier, devenu propriétaire du fonds grevé, qui n'aurait, soit par titre nouvel ou autre acte, point contracté d'engagement personnel sur l'acquit de la rente; parce qu'alors la dette foncière, ne pesant que sur

l'héritage, serait comme une servitude foncière, dont on peut se décharger par l'abandon du fonds qui en est grevé (699);

300. La quatrième, quo par application de l'avis du conseil d'Etat du 2 février 1809, le débiteur de la rente foncière peut retenir le cinquième sur le payement des arrérages, s'il n'y a dans le titre stipulation contraire;

301. La cinquième, qu'en cas d'aliénation de l'héritage grevé d'une rente foncière et perpétuelle, le tiers acquéreur qui ne s'est point personnellement obligé au service de la rente ne peut plus en être tenu qu'hypothécairement, à supposer encore qu'il y ait eu inscription valablement formée avant la transcription de son acte d'acquisition, ou au plus tard dans la quinzaine de cette transcription. (Art. 854 du code de procédure.)

Nous terminerons cette série de discussions, par l'examen de diverses questions détachées, et qui se rapportent aux matières dont les principes sont exposés ci-dessus.

302. PREMIÈRE QUESTION. Quels sont les cas dans lesquels les hypothèques établies sur les anciennes rentes foncières pourraient encore exister aujourd'hui?

La solution de cette question dépend de celle du savoir si la mesure conservatoire de l'inscription a été continuellement prise, et en temps utile. Pour mieux faire comprendre notre pensée à ce sujet, nous allons brièvement rapprocher les divers textes de loi d'où doit résulter la solution demandée.

L'article 7 de la loi du 11 brumaire an vi, statue que les rentes foncières ne pourront plus à l'avenir être frappées d'hypothèques : ce qui suppose, comme cela est reconnu, qu'elles pouvaient être hypothéquées auparavant.

L'article 42 veut que les inscriptions de ces sortes d'hypothèques soient faites au bureau du conservateur de la situation des immeubles sur lesquels les rentes ont été créées.

L'article 40 veut qu'au cas où la mutation de la rente n'aurait lieu que postérieurement, le nouveau possesseur soit tenu des hypothèques inscrites dans les trois mois de la publication de la présente loi, ainsi qu'il est réglé par l'article 37.

Enfin, l'article 533 du code de procédure, statuant sur la distribution du prix des rentes vendues en exécution de saisies judiciaires, veut que cette distribution n'ait lieu par contribution entre tous les créanciers, que sans préjudice des hypothèques établies antérieurement à la loi du 11 brumaire an vi.

Le droit d'hypothèque sur la rente foncière est donc parfaitement reconnu, et maintenu même après la promulgation du code civil, qui a eu lieu avant celle du code de procédure. Jusque-là la question est sans difficulté; mais, pour qu'une hypothèque obtienne les effets que la loi y attache, il faut qu'elle ait été inscrite au bureau du conservateur, au moyen de quoi elle est conservée avec toute sa puissance pendant dix années, à compter du jour de son inscription; et son effet cesse si l'inscription n'est pas renouvelée avant l'expiration de ce délai (2154). Cependant, après l'expiration de ce terme, l'inscription hypothécaire est encore utile, quand c'est sur un immeuble réel qu'elle est prise; seulement elle ne conserve pas sa date antérieure, et elle n'opère son effet que du jour où elle est reprise, sans reporter plus haut le privilège de la créance. Eh bien! ici se présente la question de savoir si, quand il s'agit d'une hypothèque précédemment inscrite sur une rente foncière, mais dont l'inscription n'a pas été renouvelée dans les dix ans, on pourrait encore la renouveler utilement pour l'avenir?

Devrait-on dire dans ce cas, comme quand il s'agit d'une inscription à prendre sur un immeuble réel, qu'en ne renouvelant l'inscription qu'après l'expiration des dix années, le créancier hypothécaire perd bien l'avantage qui peut se trouver dans la priorité de sa date, mais qu'il conserve toujours son hypothèque pour l'avenir, et à dater du jour de sa nouvelle inscription ?

Nous pensons qu'on doit adopter ici la négative, et dire que l'inscription, n'étant alors reprise que sur une chose devenue mobilière, et déclarée par le code impossible de toute hypothèque, ne pourrait reproduire aucun effet hypothécaire pour l'avenir.

Il faut bien remarquer en effet, que l'hypothèque n'existe avec ses avantages qu'à la charge ou sous la condition qu'elle sera inscrite au bureau du conservateur : elle n'est donc établie que sous une condition suspensive quant à ses effets ; condition potestative qui ne rétroagit pas, condition qui doit être vérifiée à temps utile. Or, l'événement de la condition n'ayant lieu que quand l'assise de l'hypothèque est devenue impossible, il ne peut plus y avoir d'hypothèque pour l'avenir. Il en est de ce cas comme de celui où le créancier hypothécaire sur un fonds voudrait renouveler son inscription après la purge de toute hypothèque, ce qui très-certainement ne produirait aucun effet utile pour lui.

303. SIXIÈME QUESTION. — *Celui qui cède son héritage à une rente foncière pourrait-il, en cas de non-paiement des arrérages rentuels, forcer l'acquéreur au remboursement de la rente capitalisée, autant la proportion et le montant de l'extinction déterminée par les lois ?*

Nous croyons que le propriétaire de la rente ne pourrait en exiger le remboursement, s'il n'y avait dans le contrat rentuel aucune clause autorisant cette action pour la seule cessation de paiement des arrérages.

La raison de cela est sensible : c'est que la possibilité ou la permission du rachat des rentes foncières n'a été décrétée par nos lois nouvelles que comme *facultas liberandi* ; ce n'est qu'en faveur de la liberté du débiteur que ces lois ont été portées, sans attribuer aucun droit nouveau au créancier, contre lequel elles ont été rendues.

Ainsi, dans le cas proposé, le créancier rentuel ne pourrait exiger le rachat de la rente ; mais il aurait incontestablement le droit de proposer l'action en résolution du contrat rentuel, laquelle entraînerait la condamnation du débiteur au déguerpissement du fonds, pour replacer les choses en l'état où elles étaient avant l'aliénation de l'immeuble.

Cette décision est d'autant plus incontestable, que, dans toute convention synallagmatique, la condition résolutoire est toujours sous-entendue pour le cas où l'une des deux parties ne satisfera pas à son engagement (1184).

Mais après quel délai le créancier de la rente serait-il fondé à proposer l'action en déguerpissement sous forme de résolution du contrat ?

La loi ne fixant point ici de délai, nous croyons que l'action pourrait, comme dans le cas de la résolution du contrat de rente constituée, être proposée après deux années de cessation de paiement des arrérages, sauf toutefois les circonstances de fait qui pourraient permettre à la religion du juge d'accorder au débiteur un délai quelconque pour purger la demeure.

304. TROISIÈME QUESTION. — *Si le preneur d'un héritage baillé à rente perpétuelle était actionné en résolution du contrat et en délaissement du fonds, faute par lui d'avoir acquitté les arrérages de la rente, pour-*

rait-il parer à la suite de cette action en offrant le rachat de la rente capitalisée au lieu du mode d'estimation établi par les articles du titre III de la loi du 29 décembre 1790 ?

L'affirmative n'est pas douteuse : car, quoique le propriétaire rentier, ou l'ancien bailleur de fonds, ne puisse agir qu'en résolution du contrat faute de paiement des arrérages, il n'en est pas moins vrai de dire que, de son côté, le débiteur est autorisé par la loi à faire le remboursement de la rente dûment capitalisée, et qu'en conséquence le créancier ne peut, de son côté, refuser ce remboursement.

305. QUATRIÈME QUESTION. — *Le tiers acquéreur d'un immeuble grevé d'une rente foncière perpétuelle, peut-il l'affranchir de cette charge, comme si l'affranchirait de toute autre dette hypothécaire, par le paiement du prix stipulé en son contrat d'acquisition, et au moyen des formalités prescrites pour arriver à la purge des hypothèques, par les dispositions des divers articles du chapitre 8 du code civil sur les hypothèques ?*

Cette intéressante question a été affirmativement décidée par plusieurs arrêts de la cour de cassation, dont le dernier est du 27 novembre 1855. Les motifs de cet arrêt sont si lumineusement raisonnés, que ce serait faire tort au lecteur de ne pas les rapporter ici littéralement et en entier ; mais auparavant il faut rappeler sommairement que la rente foncière dont il s'agissait avait été créée par un acte du 13 janvier 1793, au profit d'un sieur Vidal, au profit duquel se trouve aujourd'hui la demoiselle Poupet ; que le sieur Frotier, acquéreur, suivant acte du 26 mai 1822, de l'immeuble grevé de cette rente, avait rempli les formalités prescrites par la loi pour la purge des hypothèques, et que, plus tard, notwithstanding cette purge, le créancier de la rente fit sommation au sieur Frotier, comme tiers détenteur, d'en servir les arrérages, ou de délaisser l'immeuble par lui acquis.

Par suite de ces poursuites s'éleva entre les parties la question de savoir si l'immeuble n'était pas affranchi du service de la rente au moyen de la purge des hypothèques. Cette question fut résolue en sens contraire par la cour de cassation et la cour d'Orléans.

Voici le nouvel arrêt de la cour de cassation, rendu en audience solennelle sur les conclusions conformes de M. le procureur général Dupin, arrêt qui adopte en son entier le système soutenu dans l'intérêt du demandeur en cassation.

« La cour, vu les articles 2181 et suivants du « chap. 8, tit. XVIII, liv. III, du code civil, indicatifs « du mode de purger les privilèges et hypothèques, et « notamment l'article 2186, attendu que, dans l'esprit de la législation antérieure à 1789, la rente « foncière, irrachetable de sa nature, était considérée comme faisant partie intégrante de la propriété « de l'immeuble sur lequel elle était assise ; qu'elle « était par conséquent une espèce d'immeuble susceptible d'être frappé d'hypothèque, et inhérent à l'immeuble même ; de telle sorte que, la propriété « de cet immeuble arrivant, par la vente, dans les mains d'un tiers détenteur, celui-ci devenait, par ce seul fait, débiteur de la rente foncière, sans pouvoir s'en affranchir, même par des lettres de ratification, parce que l'effet de ces lettres n'était que de purger les privilèges et hypothèques, mais qu'elles « étaient et devaient être inopposables pour purger les droits de propriété ;

« Attendu que l'esprit de toutes les lois qui sont intervenues depuis 1789 a perpétuellement tendu « vers le but d'affranchir le sol, et de rendre plus fa-

« cite la transmission des propriétés; but qui, toute-
 « fois, n'a été complètement atteint que par de-
 « grés, et par une législation progressive; qu'en effet
 « la loi du 18 décembre 1790 a commencé par décla-
 « rer les rentes foncières rachetables, ce qui était
 « déjà modifier très-notablement leur essence; qu'à
 « la vérité cette loi a déclaré, par l'article 5 de son
 « titre V, que la faculté de racheter les rentes fonci-
 « res ne changerait rien à leur nature immobilière;
 « mais que le caractère immobilier, ainsi conservé
 « aux rentes foncières par les lois de 1790, a été
 « aboli en partie par l'article 7 de la loi du 11 bru-
 « maire au vu, qui a statué que les rentes foncières,
 « déjà déclarées rachetables, ne pourraient plus, à
 « l'avenir, être frappées d'hypothèques, ce qui était
 « les déclarer tacitement mobilières; qu'enfin ce qui
 « pouvait leur rester du caractère immobilier a été
 « tout à fait effacé par l'article 229 du code civil, pro-
 « nulgé le 4 février 1804, et dans la généralité
 « duquel les rentes foncières sont manifestement
 « comprises par ces mots : Sont aussi meubles par
 « la détermination de la loi les rentes perpétuelles
 « ou viagères, soit sur l'État, soit sur les particu-
 « liers;

« Attendu que, le caractère immobilier de la rente
 « foncière étant ainsi complètement évanoui, cette
 « rente ne peut plus être qu'une simple créance mo-
 « bilière purement hypothécaire, ou même privi-
 « giée sur l'immeuble, mais créée d'aut un tiers
 « acqureur, devenu tel dans cet état de la législa-
 « tion, peut et doit pouvoir affranchir cet immeuble
 « par les voies légales, aujourd'hui substituées aux
 « lettres de ratification, à l'effet de purger les privi-
 « leges et hypothèques; en telle sorte que, ne pou-
 « vant plus être considéré comme débiteur de la rente
 « foncière par le seul fait de la détention de l'héritage
 « auquel elle a cessé d'être inhérente, le tiers déten-
 « teur doit, s'il a rempli les formalités de purge, être
 « affranchi (en payant ou consignait le prix stipulé
 « dans son contrat) de toute action de la part du
 « créancier de la rente, sans préjudice de l'action ré-
 « solutoire s'il y a lieu;

« Et, attendu que la demande sur laquelle il s'a-
 « gissait de statuer dans la cause, n'était pas une ac-
 « tion résolutoire intentée par un vendeur primitif
 « non payé de son prix; mais une action dirigée con-
 « tre un tiers acqureur, à l'effet de le faire condam-
 « ner au desserrement d'une rente foncière de
 « 30 francs, créée sur l'immeuble en 1793, siuon, à
 « déguerpier l'immeuble par lui acquis; que le contrat
 « contenant vente à Frotier, moyennant 500 francs,
 « de la maison dont il s'agit au procès, a été passé
 « le 26 mai 1822, et conséquemment sous l'empire du
 « code civil; que Frotier a rempli toutes les forma-
 « lités prescrites par le chap. 8, tit. XVIII, liv. III, de
 « ce code, pour purger l'hypothèque et les privilèges
 « inscrits sur la maison par lui acquise; qu'aucune
 « surenchère n'a été émise sur la notification que
 « Frotier a faite, aux créanciers inscrits, de son con-
 « trat d'acquisition, avec offre de payer le prix stu-
 « pulé dans ce même contrat;

« Que l'article 2186 dispose qu'à défaut de suren-
 « chère, la valeur de l'immeuble demeure définitive-
 « ment fixée au prix stipulé dans le contrat; et qu'en
 « payant ce prix aux créanciers qui sont en ordre de
 « le recevoir, ou en le consignait, l'acquéreur est li-
 « béré de tout privilège et hypothèque; quo cepen-
 « dant l'arrêt attaqué, en condamnant Frotier à des-
 « servir la rente foncière réclamée par la demoiselle
 « Poupet, a imposé à cet acquéreur une obligation
 « que son contrat ne lui imposait pas; qu'en jugeant
 « ainsi, la cour royale d'Orléans a formellement violé

« l'article 2186 précité, casse, etc. » (D. P. 1836,
 1, 41.)

306. Sans doute, si la demoiselle Poupet, créan-
 cière de la rente, avait à temps utile intenté son ac-
 tion en résolution du contrat faute de paiement des
 arrérages, elle eût pu réussir; mais, n'ayant intenté
 son action qu'après que la procédure en purge d'hypo-
 thèques avait été instruite et consommée à la requête
 de l'acquéreur Frotier, toute la réalité de la créance,
 en tant qu'elle se rattachait au fonds, s'étant éva-
 nuée, il n'y avait plus moyen de recourir, de la part
 de la demoiselle Poupet, à l'action en résolution de
 l'acte rentuel, qui n'existait plus en lui-même, ni dans
 aucune de ses suites ou de ses conditions.

307. CINQUIÈME QUESTION. — *N'y a-t-il donc plus en
 France de rentes foncières perpétuelles et irrédima-
 bles?*

Il semble, d'après tout ce qui a été dit plus haut
 sur cette matière, que nous ne devrions plus voir de
 rentes de cette nature en France. Cependant elles y
 sont encore nombreuses : on en crée même souvent
 de nouvelles en exécution de la loi du 21 avril 1810
 sur les mines; et voici pourquoi et comment :

Le code civil ayant consacré en principe que la
 propriété du sol emporte la propriété du dessus et du
 dessous (554), la conséquence qui résulte de cette dis-
 position, c'est que le maître d'un fonds de terre est
 aussi propriétaire des mines qui peuvent y être ren-
 fermées.

Mais, cette espèce de propriété étant une des sou-
 ces principales des richesses de l'État, on n'a point dû
 l'abandonner au pouvoir absolu du particulier qui
 possède le fonds; l'intérêt général serait compromis
 par l'abus qu'il pourrait en faire, ou même par son
 refus de l'exploiter : c'est pourquoi il est pourvu par
 des règlements de l'administration publique, à l'ex-
 ploitation des mines, ainsi que nous l'avons expliqué
 ailleurs.

Il faut donc la permission du gouvernement pour
 avoir le droit d'extraire les mines du sein de la terre,
 dans l'étendue de l'empire; et cette permission peut
 être accordée soit au propriétaire du sol, soit à un
 étranger, suivant que l'un ou l'autre mérite la préfé-
 rence par des moyens d'exécution plus sûrs; mais
 dans tous les cas, dès que l'acte de concession est ac-
 cordé, la loi du 21 avril 1810 veut que le corps de la
 mine soit considéré comme une nouvelle propriété
 foncière, distincte et civilement séparée de la sur-
 face.

Ce nouvel immeuble sort de l'acte de concession,
 purgé, en faveur du concessionnaire, de toutes les hy-
 pothèques dont le fonds pouvait être précédemment
 affecté.

Mais la loi veut que cette distraction soit compen-
 sée par une redevance annuelle prise sur le produit
 de la mine, régie et réunie au terrain de surface,
 par l'acte de concession, pour rester, avec le sol, af-
 fectée aux hypothèques prises ou à prendre par les
 créanciers du propriétaire du fonds de superficie,
 entre les mains duquel cette redevance représente le
 corps de la mine détaché du surplus du fonds.

308. Voilà donc une rente purement foncière,
 puisqu'elle est établie pour prix de la concession de
 l'immeuble, qui consiste dans le corps de la mine;
 une rente véritablement immobilière, puisqu'elle est
 susceptible d'être hypothéquée; une rente non sou-
 mise à la faculté du rachat, puisqu'elle est identifiée
 avec la surface du fonds dont elle représente le pro-
 duit.

Lors même que c'est le propriétaire de la surface
 qui obtient l'acte de concession, le corps de la mine
 est également considéré comme une propriété non

veille : le décret de concession doit aussi, dans ce cas, régler la redevance annuelle qui demeurera réunie à la surface comme représentant la partie du fonds qui en est civilement délaibée, et cette redevance est également immobilière en ce cas. (Voyez les art. 6, 17, 18 et 19, loi du 31 avril 1810.)

Mais c'est là un sujet sur lequel nous aurons lieu de revenir encore en traitant des mines.

SECTION III.

DE L'ÉTENDUE PLUS OU MOINS GRANDE DE LA SIGNIFICATION QUE LE MOT *meuble* PEUT AVOIR DANS LES DISPOSITIONS DE L'HOMME OU DE LA LOI.

309. Nécessité de recourir à la doctrine pour interpréter la disposition de l'homme qui a employé une désignation collective.

310. Règle d'interprétation suivant que la disposition embrasse toutes les choses de la nature mobilière, ou seulement un genre particulier de meubles. Cinq règles dans la loi. Critique de la loi par Duranton. Quand il faut recourir à l'interprétation.

311. Qu'entend-on par les mots *meubles meublants*.

311 1^{re}. L'argenterie fait-elle partie des meubles meublants ?

311 2^{re}. Quid à l'égard des carrosses et des chevaux ?

311 3^{re}. Quid de la batterie de cuisine ?

311 4^{re}. Quid du linge ?

311 5^{re}. Des livres ?

311 7^{re}. Des armoires ou rayons qui les renferment ?

311 8^{re}. Quid de l'expression *biens meubles et effets* ?

312. Objets mobiliers non compris sous l'expression *meubles meublants*.

313. Que comprend la vente d'une maison meublée ?

313 2^{re}. Quid si on légua une maison garnie ?

314. Que comprend la vente ou le don d'une maison avec tout ce qui s'y trouve ?

314 2^{re}. La vente ou le legs fait dans les termes de l'article 535 comprennent-ils les hardes ou le linge de corps du vendeur ou du donateur ?

314 3^{re}. Que comprend le legs des objets mobiliers qui se trouveront dans la maison du testateur ?

314 4^{re}. Que comprend le legs des meubles et effets de la maison d'habitation du testateur ?

314 5^{re}. Quid si on légua tout le mobilier qui se trouve dans une localité ?

314 6^{re}. L'article 536 reçoit-il application dans le cas de donation entre-vifs ?

315. Que comprend le mot *meuble* isolément employé ?

315 1^{re}. Sens des mots *mon meuble*, *mes meubles*, employés par un testateur. La loi ne dit pas ce que comprend le mot *meuble*.

315 2^{re}. La loi n'emploie jamais le mot *meuble* dans le sens restreint de l'article 535.

315 4^{re}. L'article 535 est-il limitatif ?

315 5^{re}. Dans les dispositions de l'homme, le mot *meubles* a parfois une signification plus étendue ; d'abord s'il y a opposition avec les mots *immeubles*.

315 6^{re}. Quid s'il y a cumul des meubles et des immeubles ?

315 7^{re}. La signification de ce mot peut être restreinte par quelque indication.

315 8^{re}. Signification des mots *mes meubles* en totalité, ou *lous mes meubles* sans désignation de lieu.

316. Que comprennent les mots *biens meubles*, *mobilier* ou *effets mobiliers* ?

316 2^{re}. Il est douteux que dans la pensée de tous ceux qui ne sont pas familiarisés avec le code, les termes *mobilier*, *effets mobiliers*, d'oient comprendre tous les biens mobiliers quelconques.

309. La collection générale des choses mobilières n'est pas seulement composée de diverses espèces ; elle comprend beaucoup de genres subalternes qui eux-mêmes embrassent encore des espèces très-nombreuses.

Lorsqu'il s'agit d'estimer l'étendue d'une disposition, telle qu'un legs, par exemple, si les choses liguées étaient toujours spécifiées, il n'y aurait pas de difficulté à connaître ce que le testateur a voulu donner ; mais il n'en est pas ainsi, et le plus souvent l'auteur de la disposition, s'exprimant en nem collectif, sans désignation particulière d'objets, semble abandonner à la doctrine la fixation des limites de sa disposition.

310. Si un testateur s'est exprimé de manière à désigner toutes les choses de nature mobilière, le legs doit être appliqué à tous les biens meubles ; si, au contraire, il a voulu restreindre sa disposition à un genre particulier, le legs ne comprendra que les espèces renfermées sous ce genre. Par exemple, si le testateur a légué ses meubles vifs, le légataire doit obtenir les animaux de toute espèce dépendants de la succession du défunt, mais il n'aura rien dans les choses mobilières inanimées.

Le code civil nous trace, sur cette matière, cinq règles qui, dans leur généralité, embrassent toutes les hypothèses où il peut être nécessaire d'interpréter une disposition ayant des meubles pour objet (1).

(1) « Mais, il faut le dire, les définitions données à ces termes sont loin de satisfaire entièrement le jurisconsulte qui compare attentivement la signification attribuée par la loi, dans les articles que nous allons expliquer, aux expressions *meuble*, *mobilier*, *effets mobiliers*, avec celle qu'on y attache dans le langage usuel. On est tenté à croire qu'en les consultant, ces définitions, on s'est plutôt arrêté à la manière dont ces termes avaient été introduits dans tel ou tel cas pour mesurer l'étendue de la disposition d'un testateur, qu'on ne l'est réellement attaché à l'acception vulgaire et générale dans laquelle ils ont pris. C'est par les développements successifs de ce sujet que le justesse de cette remarque résultera tout entière. » (DURANTON, n° 168.)

CHAYOT, t. 1^{er}, n° 107 états, ajoute ici : « Les art. 532 et suiv. du code civil fixent l'étendue et la signification des mots *meubles*, *meubles meublants*, *biens meubles*, *mobilier*, *effets mobiliers*. C'est à une interprétation légale qu'on doit suivre toutes les fois que les

parties contractantes ou les disposants n'ont pas pris la peine d'expliquer dans quel sens ils prennent ces mots. En effet, il n'est pas permis de se livrer à des conjectures sur l'étendue d'un mot lorsque la loi l'a déterminée. Si un mot exprime clairement la volonté des parties, il n'y a pas lieu à interprétation ; s'il ne l'exprime pas, alors, ou les parties expliquent dans quel sens elles le prennent, et dans ce cas leur volonté devient claire, il n'y aura pas encore lieu à interprétation ; ou la loi, à défaut d'une explication des parties, fixe elle-même l'étendue et la signification de ce mot. Il n'est pas permis alors de rechercher dans les habitudes des parties ou dans les usages du pays quel sens elles ont attaché au mot qu'elles ont employé ; ce serait violer la loi.

« C'est lorsque ni les parties ni la loi n'ont fixé le valeur et l'étendue d'un mot, qu'il est permis de se livrer à des conjectures tirées soit des habitudes des parties, soit des usages du pays (art. 1159), pour parvenir à découvrir leur volonté ; on est alors

311. Les mots *meubles meublants*, employés dans les dispositions de l'homme ou de la loi, ne comprennent que les meubles destinés à l'usage et à l'ornement des appartements, comme tapisseries, lits, sièges, glaces, pendules, tables, porcelaines, et autres objets de cette nature (354), tels que rideaux, draperies, commodes, armoires, secrétaires. Les tableaux et les statues qui font partie du meuble d'un appartement, y sont aussi compris, mais non les collections de tableaux qui peuvent être dans les galeries ou pièces particulières destinées à les recevoir et conserver. Il en est de même des porcelaines : celles seulement qui font partie de la décoration d'un appartement sont comprises sous la dénomination de *meubles meublants* (1).

qu'on ne doit pas s'arrêter au sens littéral des termes (art. 155), mais rechercher plutôt la commune intention des parties.

« Si l'y a ambiguïté dans les termes d'un acte, elle est donc levée ou par l'explication des parties, ou par le législateur, ou par le juge en jurisconsulte.

« Les articles 533 et suivants ne font l'application que des deux premières interprétations; et si, en expliquant ces articles, nous recherchons quelquefois si sous telle dénomination sont compris certains objets non énumérés par la loi, ce sera une interprétation de la loi, et non une interprétation de volonté; car alors nous rechercherons si l'on peut étendre telle disposition légale à tel objet. Mais, si le vendeur ou le testateur est servi d'une qualification déterminée par la loi et plus étendue qu'il ne le croyait, comprenant plus d'objets qu'il n'entendait en transmettre, il devra la limiter lui-même: s'il ne le fait pas, ce n'est pas à nous de rechercher sous quelle était sa volonté, mais bien quelle est l'étendue légale du mot qu'il a employé. »

(1) « L'adjectif *meublants* est une qualification évidemment restrictive, et qui réduit le mot *meubles* à ne plus indiquer que les objets de nature à meubler un appartement en une maison. » (BARRAQUE, p. 89.) Op. conf. de TOULIER, art. 54 de BOLLAND DE VILLARGUES, v. *Meubles*, n° 30.

« Et autres objets de cette nature : » On conçoit, en effet, que la loi ayant à exprimer non plus une exception, comme dans l'article 533, mais un principe, ne pouvait s'engager dans l'énumération des objets indistinctement divers qui peuvent servir au meublement. » (FÉLIX TALLIER, l. II, p. 176.)

Ces mots étaient également bien liés par l'auteur du *Droit commun de la France* (BOLLAND, liv. II, ch. 8) : « Le legs des meubles » meublants, dit-il, ne comprend que les tapisseries, les lits, les » chaires, les canapés, les glaces, les tableaux, les bureaux, les » pendules et les porcelaines, qui servent à orner les appartements. » (FÉLIX TALLIER, l. V, p. 93.)

(2) *L'argenterie fait-elle partie des meubles meublants ?* BOLLAND DE VILLARGUES résout ainsi la question : « La négative est certaine (voir ci-dessus art. 315 6°, et PHOIBON, n° 312). En effet, 1° elle n'est pas comprise dans l'énumération que donne l'article 533; et, d'après la détermination précise de cet article, les mots *meubles meublants* ne comprennent que les meubles destinés à l'usage et à l'ornement des appartements; 2° elle est d'ailleurs plutôt destinée à l'usage direct et immédiat de la personne, qu'à l'ameublement et à l'ornement des appartements. (BOLLAND, *ibid.*) Mais elle est, sans aucun doute, comprise sous la désignation du mot *meubles*, même employé isolément. » Op. conf. de MÉRILL, *Idem*, v. *Meubles* (legs de); de PAND. FRANÇ., l. V, p. 93. — BARRÉ et DEYRESSE thésaurisent au sujet de 27 avril 1856, par lequel ils disent avoir été jugé qu'un legs de tous les meubles meublants servant ordinairement dans la maison, comprenait la vaisselle d'argent qui s'y trouvait.

« Cet arrêt ne peut faire jurisprudence, et il ne fait point l'invoquer comme autorité. La cour a appliqué à ces legs la loi 9, § 1, ff. de *expulsiōis legatis*, dont il résulte que, dans le dernier état de droit romain, le mot *expulsiōis* comprenait l'argenterie; mais cette décision ne serait plus suivie, surtout aujourd'hui que la vaisselle de porcelaine est déclarée non comprise dans un pa-

311 5° (2).

311 3° (3).

311 4° (4).

311 5° (5).

311 6° (6).

311 7° (7).

311 8° (8).

312. Ainsi le legs de meubles meublants ne comprend ni les ustensiles de feu, ni la batterie de cuisine, ni la vaisselle, ni les livres, ni les porcelaines, ni les médailles, ni les instruments des sciences, ni le linge de corps ou de ménage, ni tout ce qui tient aux approvisionnements de denrées, ou à l'objet d'un commerce (9).

313. La vente ou le don d'une maison meublée

reille legs. A plus forte raison, celle d'argent doit-elle en être exceptée. »

(3) *Quid à l'égard des carrosses et des chevaux ?* — « Il a été jugé au Châtelet, le 31 mars 1708, que les carrosses et chevaux de carrosse étaient compris dans le legs de meubles meublants. Ce jugement est rapporté dans l'ancien Denari, au mot *Meuble*, n° 13. Je ne pense pas que cette décision doive être adaptée aujourd'hui, à cause de la disposition de l'article 533. Quant aux chevaux de selle, ils n'ont jamais été mis au nombre des meubles meublants. » (DELVINCOURT, t. II, in-8°, p. 364.)

Voir PHOIBON, n° 312.

(4) *Quid de la batterie de cuisine ?* Elle est comprise sous le nom de *meubles meublants*, dit DELVINCOURT, t. II, in-8°, p. 364, in fine : c'est le meuble de la cuisine. » *Observations*, BOLLAND, *Droit commun de la France*, liv. I, ch. II, cité par les PAND. FRANÇ., l. V, p. 93.

(5) *Quid des draps ?* Il faut distinguer. « Le linge de table peut être regardé comme meuble meublant, mais non le linge de corps. » (Argument tiré de l'art. 533.) (DELVINCOURT, t. II, in-8°, p. 365.)

« Voir PHOIBON, n° 312. — A ce legs, ne comprend pas les habits, draps et hardes. » — PAND. FRANÇ., l. V, p. 93, d'après BOLLAND.

(6) *Quid des livres ?* Ils tiennent, d'après l'ancien général TALON, portant la parole le 3 février 1657, un rang plus noble et plus élevé parmi les meubles : on ne saurait donc les ranger parmi les meubles meublants. » (BOLLAND DE VILLARGUES, *Meubles*, n° 32, d'après les PAND. FRANÇ., l. V, p. 93.) Op. conf. de FAYARD DE LANGLADE, *Meubles*. — Voir ci-dessus, n° 212.

(7) *Quid des armoires ou rayons qui renferment les livres ?* DELVINCOURT, n° 3251, dit lui-même, en citant les PAND. FRANÇ., l. V, p. 93 : « Les armoires ou rayons qui renferment ou supportent des livres sont compris dans l'expression *meubles meublants*, parce que ces objets font effectivement partie de l'ameublement d'une maison ou appartement. On appellerait vainement que les armoires ou rayons sont compris dans le legs de la bibliothèque. En ce dernier cas, le mot *bibliothèque* exprime un tout composé des livres et des armoires destinées à les recevoir. Mais dans l'hypothèse présente les livres sont exceptés, parce qu'ils n'ont jamais été mis au nombre des meubles meublants, et qu'ils tiennent un rang plus noble. Au contraire, les armoires ou rayons sont meubles de maison, et par conséquent compris au nombre des meubles meublants. »

(8) Après avoir légué à Girard l'usufruit de quelques meubles garnissant des appartements, la testatrice disait : « Après la mort de Girard, ils seront à Béatrice, à qui je les donne et lègue, ainsi que tous mes autres meubles et effets, qui par leur ancienne et leur caducité, ne lui seront pas d'un grand profit. » La cour de Pauillac interprète, le 21 juin 1855, cette disposition dans le sens de tout ce qui est censé meuble aux termes de l'art. 535 du code civil. (SHREY, 25, n. 499.)

(9) Sous la dénomination de *meubles meublants*, de différentes espèces d'objets d'agriculture, et généralement de tout ce qui existe, l'argenterie et les voitures de ville ne sont pas comprises. (BOLLAND, 7 décembre 1819. J. de B., 1819, n. 305.) Voir les notes 312 et 313 8°.

« C'est aussi parce que la vaisselle de porcelaine, les collections

ne comprend que les meubles meublants (§339), tels qu'ils viennent d'être indiqués (1).

313 2° (2).

314. La vente ou le don d'une maison avec tout ce qui s'y trouve, sont plus étendus : ils comprennent

de tableaux ou de médailles, ne sont pas destinées à l'ameublement, que la loi déclare qu'ils ne sont pas compris sous la dénomination de meubles meublants. Il est évident, en effet, que les collections qui sont réunies dans une pièce particulière ou dans une galerie, ne sont pas placées là pour meubler, mais pour être conservées. (PARD. FRANG., t. V, p. 93.)

« Il ne faut pas oublier, ajoute FRÉD. TAILLIER, t. II, p. 177, que les places et tableaux faisant corps avec la boiserie, et les statues placées dans des niches pratiquées exprès pour les recevoir, sont immeubles par destination. » (Art. 525 du code civil.)

(1) « Une maison meublée, dit CRAVOY, t. I^{er}, p. 117, p. 118, ne comprend plus maintenant tout ce que l'on considérait autrefois comme renfermé dans une pareille expression. Elle comprend non-seulement ce qui était utile à la décoration de la maison, mais encore ce qui était utile au service de la personne, l'argenterie, le linge de table, la garde-robe, même les chevaux et carrosses, les provisions du ménage, les provisions pour la nourriture des animaux, la bibliothèque : *si fundus sit instructus legibus, et suppellex constituta, et vestis, non solum stragula, sed et quid ibi sit coctibus... Aurum et argentum, vina quoque, et quæ ibi fuerint usus ipsius causæ, et si quid aliud utensilium* (a).

« Il se nous est plus possible maintenant de comprendre dans une pareille vente ou un pareil legs autre chose que les objets servant à l'usage et à l'entretien de la maison ; ainsi, l'argenterie, le linge de table, tous les animaux, toutes les provisions et les livres n'en feroient pas partie. »

« DELVINCOURT ajoute : « Par maison meublée on entend une maison garnie de meubles, servant à son usage ou à son entretien, c'est-à-dire des meubles meublants. Par la même raison, l'on ne doit entendre que les meubles destinés à l'ameublement de la maison même, et non pas ceux qui s'y trouvent qu'en dépôt, tels que les meubles d'une autre maison en réparation, et qui seraient été transportés dans la maison vendue ou donnée, jusqu'à ce que les réparations fussent terminées. » (T. II, in-8°, p. 304.)

DELEURIE, n^o 376, ajoute : « Si un testateur lègue une maison et tout l'ameublement qui s'y trouve, ce legs comprend tout ce qu'il y a de meubles destinés pour l'ameublement de cette maison ; mais s'il s'y trouve en réserve des meubles destinés à être vendus, ou pour l'usage d'une autre maison, le légataire n'y a aucun droit. Si au contraire quelques meubles de la maison léguée se trouvent ailleurs lors de la mort du testateur, comme si des tapisseries avaient été prêtées ou données à recommander, ou qui ont été hors de cette maison pour de telles causes ne laissent pas d'être compris dans le legs. »

(2) *Quid si en legant une maison garnie ?* « Un pareil legs, dit CRAVOY, t. I^{er}, p. 118, n'aurait pas plus d'étendue que le legs d'une maison meublée, car une maison n'est toujours garnie que de ses meubles meublants (b) ; mais cependant, dans cette circonstance, à défaut d'une explication des parties en de la loi, on devra interpréter cette disposition suivant l'intention du testateur et l'usage du pays. Si cette maison était située dans une grande ville où il était d'usage de la louer non-seulement avec ses meubles meublants, mais encore avec ses lits, draps et autres linge, cuirs comme hôtel garni, le légataire aurait le droit de la réclamer telle qu'elle était au décès du testateur ; car ces circonstances caractérisent clairement que telle était son intention. »

(3) « Les dettes et les droits ne consistent pas dans les papiers qui en forment les titres, disait Domat, mais dans le pouvoir que la loi donne aux créanciers pour faire acquitter ces dettes et pour exercer ces droits ; les titres ne sont que la preuve des droits

(tous les effets mobiliers qui y sont renfermés, excepté l'argent comptant, les dettes actives et autres droits dont les titres peuvent se trouver en dépôt dans la maison (§336) (3).

314 2° (4).

établi, et non les droits eux-mêmes. » (MERLIN, Répert., v^o Biens, § 1.)

La vente ou le don. — Les dispositions testamentaires sont évidemment comprises dans la portée de la loi. (HENRIQUES, p. 93.) — Voir les nos 315 et suivants. — D'après FRÉD. TAILLIER ce n'est même qu'aux dispositions testamentaires que l'art. 538 peut s'appliquer, en ce qui concerne la disposition à titre gratuit. Voir ci-après, n^o 315 § 1^{er}.

(4) La vente ou le legs fait dans les termes de l'art. 538, comprennent-ils les hardes ou le linge de corps du vendeur ou du donateur ? — BILANTON, n^o 181, résout ainsi la question : « Malgré la généralité de cette disposition, nous ne saurions penser que les hardes et le linge de corps du vendeur qui habiterait la maison au moment du contrat, ainsi que ceux de sa famille, fussent être compris dans la vente. Il est vraisemblable qu'il ait entendu sortir de la maison sans ces objets ; il est pareillement vraisemblable qu'il ait entendu comprendre ses papiers et celles à l'usage de son épouse ; et la règle que tout pacte obscur ou ambigu s'interprète contre le vendeur (art. 1584), ne saurait, quant à ce point, fournir une décision contre lui, puisqu'il n'y a point de pacte sur cet objet ; conséquemment il ne saurait être obscur ni ambigu : ce serait plutôt l'article 1556 qui devrait régir la cause. »

« Si le don était fait par testament, ces objets, mais ceux-là seulement encore qui seraient à l'usage personnel du testateur, ne trouveraient ainsi compris dans le don. »

« S'il était fait par acte entre-vifs, il ne serait valable, quant aux effets mobiliers, que pour ceux dont on était estimatif signé du donateur ou du donataire, ou de ceux qui exciperait pour lui, aurait été auant à la minute de la donation (art. 938), ce qui prévient la difficulté. »

CRAVOY, t. I^{er}, n^o 121, p. 122, dit cependant : « Quelques raisonnables que soit cette exception, il faut cependant convenir qu'elle est bien loin de résulter des termes de la loi : on ne peut l'induire de la position des contractants, car d'abord les clauses ambiguës s'interprètent contre le vendeur, et en second lieu avec le prix de vente, il peut remonter immédiatement sa garde-robe et celle de sa famille. Une expression qui a reçu de la loi sa signification et son étendue doit toujours être suivie, à moins que les parties n'y aient clairement désigné (c) ; car en ne doit négliger la sens littéral des mots pour s'écarter de la commune intention des parties (art. 1156), que lorsque de l'ensemble des clauses il résulte évidemment que ces mots n'expriment pas la pensée commune ; mais ils requièrent alors des parties une véritable explication. À défaut donc de toutes explications, il ne doit pas être permis au juge de se livrer à l'interprétation d'un mot qui a reçu de la loi sa signification et son étendue ; il ne lui doit pas être permis de restreindre cette étendue, lorsque les parties qui sont censées la connaître ne l'ont pas fait explicitement ou implicitement. »

« Ne nous abandonnons cependant pas à la subtilité du droit, et reconnaissons, avec Fachin de St., que si cette dernière opinion est plus conforme à la rigoureuse interprétation du droit, la première est plus conforme à l'équité et à la saine interprétation de la volonté des contractants : *Obligatio generaliter rerum, dit Ulpian (e), quæ quæ habetur, habituræ sit, non continetur quæ variabilis non est quæquæ obligatorum fuit, ut pult supellex, item vestis, etc. — Ferberus generaliter loquens, ajoute un ancien jurisconsulte (f), et officium mentem loquente, proferendum est. Ferbis ex universibus excipiendum esse casum hunc ex mente, ex architecto et civili quidam interpretationes, quæ licet anillo omnia comprehendat, militat semper*

(1) L. 12, de instrum, vel instrum, R. Feshier, t. VII, p. 417, 440, Supra.

(2) L. 16, R. de usu et habitac.

(3) Fachin de St., Coarum, lib. VII, cap. VI ; L. 60, de leg. 2, R.

(4) Coarum, lib. VI, cap. XCII.

(5) L. VI, de pignoris, R.

(6) Verna Fachin de St., loc. cit. d. cit. lib. 2, cap. 1, R. 1.

514 3° (1).

Hic ratio inquit, ut scripserit se, quæ veritas non est, quæque specialiter donaturum fuisse (a).

« Malgré la généralité de la loi, la vente ne saurait comprendre le legs de corps de vendeur, ni celui de sa famille; mais le don testamentaire peut comprendre le legs de corps de testateur. » (FRED. TAULIER, t. II, p. 178.)

(2) *Que comprend le legs des objets mobiliers qui se trouvent dans la maison du testateur ?*

« Malgré la généralité des termes de l'article 536, la cour de Bordeaux, par arrêt du 11 juin 1848 (DALLON, période 39, 1, 60, SIREY, 19, 1, 25), a cependant jugé que le legs des objets mobiliers qui se trouvent dans la maison du testateur au moment de son décès, comprend les créances dont les titres sont trouvés à cette époque dans la maison.

« Nous croyons que c'est une erreur; en effet, une pareille disposition, considérée sous le rapport des objets qu'elle renferme, ne contient qu'un legs d'objets mobiliers, tandis que l'article 536 contient une disposition d'immeubles et d'objets mobiliers; cependant, quoique l'étendue de ces deux dispositions soit différente, la solution de la question proposée à la cour devait être conforme aux règles de l'article 536 : car le legs d'une maison avec tout ce qui s'y trouve, a autant d'étendue, quant aux objets mobiliers qu'il comprend, que le legs simple des objets mobiliers qui se trouvent dans la maison du testateur; et si, dans le premier cas, les créances n'y sont pas comprises, pourquoi y seraient-elles dans le second? Le mot mobilier comprend, il est vrai, les créances et l'argent comptant, mais il cesse d'avoir une étendue aussi grande lorsqu'il est joint à une disposition restrictive. Cette restriction peut résulter de l'application des objets spéciaux compris dans le legs, ou de la désignation du lieu où ces objets se trouvent; dans cette dernière circonstance, il peut résulter de la nature ou de la destination de certains objets, qu'ils n'aient pas une utilité aussi fixe et constante pour qu'ils soient réputés meubles de la maison où ils sont trouvés. On ne peut pas dire que les créances se trouvent dans une maison, lorsque le titre y est déposé, car les créances sont des choses incorporelles qui ne sont pas susceptibles par elles-mêmes d'être en aucun lieu; les billets ou titres qui les constatent ne servent qu'à les assurer en facilitant le recouvrement. Telle est la raison qui les a fait excepter dans l'art. 536, et qui devait les faire excepter dans l'espèce qui s'est présentée devant la cour de Bordeaux (b). » (CHAVOT, t. I, n° 19.)

HENRIQUEZ ajoute, p. 91 : « Il est en effet possible que le vendeur ou le donateur n'ait pas entendu, par une semblable clause, se décharger de droits immobiliers incorporés qu'aucune unicité ne peut étendre ni comprimer. Ainsi un mot qui, employé seul, aurait embrassé dans sa généralité les titres et créances, ne les comprend plus lorsqu'il est restreint, modifié par des indications de localité.

« De là il suit que le legs de tout le mobilier possédé à Londres, par exemple, ne comprend pas les titres de créance appartenant aux testateurs dans cette ville (c).

« L'article 536 ne prévoit explicitement que le legs de la vente d'une maison; mais il n'existe aucune raison pour considérer ces expressions comme restrictives. Les dispositions testamentaires sont évidemment comprises dans la portée de la loi.

« Le 19 janvier 1819, testament du sieur Sempay, par lequel il institue héritière universelle la dame Saget, et fait à son entre-secr, la dame Beauvais, n° 1 legs de tous les meubles, effets et deniers qui se trouvent dans sa maison.

« Cette disposition n'exclut-elle dans sa généralité l'argent comptant et les titres de créance que la maison renferme? Décidé par la cour d'Agou, que le testateur ne se voulait donner une expression dont il n'est ni plus grand ni plus petit que celle qui lui est donnée par le langage; que le sens des expressions se trouve naturellement et nécessairement limité par l'article 536 du

(a) *Verba et la contrainte ne devait avoir effet qu'après le décès du vendeur ou du donateur, (Boussier, droit légal, n° 4), et servir dans les legs.*

(b) *Cour roy. d'Agou, 18 mai 1823; 4, P. A. t. II, p. 348; Prud'homme, Usages, n° 100.*

514 4° (2). 514 5° (3).

code civil, qui veut que le don d'une maison avec tout ce qui s'y trouve ne comprenne ni l'argent comptant, ni les dettes actives ou autres droits dont les titres peuvent être déposés dans ladite maison (d).

« Il n'existe qu'une contradiction apparente entre cet arrêt, qui juge qu'un legs de tous les meubles, effets et deniers qui se trouvent dans la maison du testateur, ne comprend pas les dettes actives, et l'arrêt rendu dans l'affaire de la demoiselle Roussau.

« Le 19 fructidor, an 11, legs, par un sieur Emeric à la demoiselle Roussau, de tous les meubles, effets, linges, hardes, ustensiles, bijoux, argenterie et argent monnayé, qui se trouveront à son décès dans les appartements qu'il occupe à Paris, rue de l'Écluse, à porte fermée, comme on dit vulgairement.

« L'exception énoncée dans le legs, ajoute le testateur, tous les billets, lettres de change et autres papiers de commerce m'appartenant, soit que les dits papiers de commerce, exceptés du présent legs, aient été enregistrés par tous autres, soit que les dits papiers de commerce proviennent de ma mise de fonds, ou lesquels papiers de commerce, dis-je, seront portés de ma succession.

« La cour royale de Paris a vu dans l'exception relative aux effets de commerce, la preuve que l'auteur de la disposition avait intentionnellement compris dans le mot meubles toutes les autres natures de créances (e).

CHAVOT ajoute, n° 119 : « L'article 536 excepte encore l'argent comptant, quoique ce soit un objet corporel mobilier de sa nature; mais ce n'est qu'une considération de son usage et de sa destination; c'est parce qu'il n'est dans la maison que provisionnellement, et seulement jusqu'à ce qu'il ait été entre les mains d'un emprunteur, ou qu'il ait été employé en fournitures ou consommations.

(2) « Si au lieu d'employer les termes avec tout ce qui s'y trouve, l'on a employé ceux-ci, avec tous les biens meubles, ou tout le mobilier, ou tous les effets mobiliers qui s'y trouvent, le principe sera le même, car il est évident que l'article 536, en prévoyant le cas où l'on a dit, avec tout ce qui s'y trouve, a voulu se placer dans l'hypothèse la plus large... Au reste, dans tous les cas, pour bien apprécier la portée d'une vente ou d'un testament, il importe de rechercher dans l'ensemble de l'acte quelle est la véritable intention qui y a présidé. Par exemple, si un testateur, après avoir légué tout ce qui se trouvera dans sa maison à son décès, déclare excepter du legs les billets, lettres de change et autres titres commerciaux qui lui appartiennent, il se permet de passer qu'il veut y comprendre toutes les créances d'une autre nature. » (FRED. TAULIER, t. II, p. 178).

On doit comprendre les titres de créances actives dans la disposition par laquelle un testateur lègue sa maison et ensemble tous les meubles, denrées, argent monnayé, argenterie et généralement tout ce qu'elle contient à l'époque de son décès. (Aix, 19 août 1819. D. P. 19, 1, 201.) Le legs d'une maison, avec tous les meubles, denrées, argent monnayé qu'elle contient à l'époque du décès du testateur, ne peut être déclaré comprendre un titre de créance qui, à cette époque, se trouvait dans la maison. (28 fév. 1823. Cass. de France. Req. D. P. 23, 1, 119.)

(3) *Que comprend le legs des meubles et effets de la maison d'habitation du testateur ?* — La même cour (de Bordeaux) a été aussi inspirée lorsque, par arrêt du 9 mars 1830 (SIREY, 30, 1, 58), elle a décidé que la disposition par laquelle un testateur lègue les meubles et effets de sa maison d'habitation, ne doit pas être restreinte aux effets que détiennent les meubles, employés seul et sans addition, ni déduite à tout ce qui est resté meuble, mais doit être réglée par l'article 536, c'est-à-dire qu'elle comprend tout ce qui est meuble, à l'exception de l'argent comptant, des dettes actives et autres droits dont les titres se trouvent être déposés dans la maison. En effet, les mots meubles et effets n'ont pas la même portée ordinaire et dans leur acception légale, la même

(d) *Battema contre Battema, 11 avril 1825, D. A. 2, 464.*

(e) *Saget contre Beauvais, 20 déc. 1821, D. A. 1, 14, p. 482.*

(f) *Boussier contre Emeric, 21 juin 1806, Paris 5, 6, 1, 227, D. A. 1, 1, p. 400 — P. 2, 1506, 150.*

314 6° (1).

314 7° (2).

315. 4° Le mot *meuble*, employé sans autre addition ni désignation, comprend toutes les choses mobilières, à l'exception de l'argent comptant, des pierrieres, des dettes actives, des livres, des médailles, des

instruments des sciences, arts et métiers, du linge de corps, des équipages avec leurs chevaux, des armes, des grains, vins, foins et autres denrées, et de tout ce qui fait l'objet d'un commerce (333) (3).

315 5° (4).

315 3° (3).

signification et la même étendue que les expressions *biens meubles*, *meubles ou effets mobiliers*, et comprend le mot *meubles*, n'ayant pas été employé seul, on ne pouvait limiter la disposition aux termes de l'art. 533. » (CHAYOT, t. 1^{er}, p. 112.)

— La légalité des meubles, effets et denrées qui se trouvent dans la maison du testateur au jour de son décès, ne comprend ni l'argent comptant, ni les titres de créances. (30 décembre 1843. Arrêt. — D. F. 43, 2, 165.)

(1) Quid si on léguaient tout le mobilier qui se trouve dans une certaine localité? Dans ce cas, il faudrait admettre les mêmes restrictions que pour la vente en la légalité de tout ce qui se trouve dans une maison. » (FRED. TALLIER, t. II, p. 178.)

(2) L'article 536 reçoit-il application dans le cas de donation entre-vifs? Il l'importe d'abord de remarquer que, s'il s'agit d'un don entre-vifs, l'article 536 s'applique complètement devant l'article 948 du code civil, ainsi conçu : « Tout acte de donation d'effets mobiliers ne sera valide que pour les effets dont on état estimatif, signé du donateur et du donataire ou de ceux qui acceptent tout pour lui, aura été annexé à la minute de la donation. » L'article 536 est donc uniquement applicable à une vente ou à un testamentaire. » (FRED. TALLIER, t. II, p. 177) Op. conf. de DURANTON, n° 181 in fine.

(3) CHAYOT ajoute ici, t. 1^{er}, p. 106 : « Le mot *meuble*, dans sa signification propre, comprend tout ce qui n'est pas immeuble; c'est dans ce sens que nous l'avons expliqué au n° 8, c'est aussi dans ce même sens qu'il était pris dans le droit romain. Cependant, en mot, appliqué à certains objets soumis au droit de propriété, a été, par l'ancien droit français, beaucoup restreint dans son étendue, qui variait suivant les localités ou les. TALLIER explique ainsi l'usage de ces distinctions : « L'usage de donner au mot *meuble*, quand il est employé seul, une acception moins étendue qu'il l'est dans le mot *meubles*, paraît manifestement venir de l'abus ancien et involontaire de *commodum* intellégué dans les actes beaucoup de termes qui n'ont que la même signification. En voyant dans un acte, *de donne mes meubles*; dans un autre, *donne mes meubles*; dans un troisième, *mes biens meubles*; dans un quatrième, *mes mobiliers* ou *mes effets mobiliers*, on s'imaginait qu'il y avait de la différence dans le sens de ces expressions.

« On pouvait prétendre, par exemple, que les obligations et autres droits incorporels ne sont pas compris sous la simple expression de *meubles*, puisqu'ils ne sont de leur nature ni immeubles ni incorporels. Des contestations furent portées dans les tribunaux; les compilateurs recueillirent leurs décisions, d'après lesquelles les juriconsultes essayèrent d'établir une théorie, sans néanmoins pouvoir s'accorder, parce que les principes qu'ils puisaient n'étaient point fondés sur la nature des choses. Ainsi, nos juriconsultes bretons s'attachaient point au mot *meubles*, employé seul, les mêmes idées que les juriconsultes de Paris. Le code a préféré la doctrine de ces derniers. »

HENRIQUEL dit aussi, t. 1^{er}, p. 86 : « Bien que, d'après l'article 89 de la coutume de Paris, les règles ou obligations pour dettes et marchandises fussent d'avis *meubles*, un legs de *meubles* ne les comprenait pas, par cette raison, disait les commentateurs, que, sous le mot *meubles*, il y avait des choses, sous lesquelles on entendait les *meubles* meubles. »

« Telle était aussi la règle suivie chez les Français, relativement à l'us et à l'argent, comme nous l'apprenons du juriconsulte Paul, dans le livre III de ses sentences, art. 43 : *Modestus legat, aurum vel argentum non debitor, sed de his quibus manifeste sensus testatorum potest ostendi.* »

(4) La loi ne dit pas ce que comprend le mot *meuble*. — Sens des mots *meuble*, *mes meubles*, employés par un testa-

teur. — DURANTON, n° 169 et 170, présente en ces termes ses observations : « Une première observation à faire sur cette disposition, c'est que le mot *meuble*, pour être employé correctement par l'homme ou par la loi, même dans le sens restreint qu'elle lui attribue ici, doit généralement l'être au pluriel, bien que dans cet article il soit employé au singulier; car autrement il s'indiquerait grammaticalement qu'un objet, qu'un meuble, tandis qu'il est destiné, même lorsqu'il est employé seul, sans aucune addition ni désignation, à exprimer une classe d'effets mobiliers, ne moies les meubles meubles. »

« Nous n'insérons toutefois pas de là que si un testateur, au lieu de dire *Je lègue à Paul mes meubles*, dit, *Je lègue à Paul mon meuble*, le legs serait censé s'être que d'un seul objet à prendre parmi ceux qui sont implicitement compris dans le mot *meuble*, employé seul sans addition ni désignation, et que ce legs serait ainsi restreint à une valeur presque nulle; nous croyons, au contraire, qu'il comprendrait tout ce que comprend ce mot d'après l'article 533, à moins, toutefois, que l'intention du disposant ne fût contraire, ce qui s'entendrait par le contexte du testament et par les circonstances de la cause.

« *Fice verbi*, de ce que le testateur se serait servi de ce mot au pluriel, qu'il aurait dit *mes meubles*, ce terme n'aurait toujours que le sens que lui attribue cet article, puisque autrement il faudrait lui donner celui qui est attaché aux expressions *biens meubles*, *meublier*, *effets mobiliers*, etc. qui serait contraire à la signification attribuée à chacune de ces termes, comparativement à celle qu'a le mot *meuble* employé seul.

« Une seconde observation qui se présente sur ce même article, c'est que si nous dit ce que ne comprend pas le mot *meuble* employé seul dans les dispositions de la loi ou de l'homme, sans autre addition ni désignation, d'autre part il se nous dit pas ce qu'il comprend; d'où naît la double question de savoir si exclusivement les objets qu'il donne spécialement, et en son inverse, s'il ne comprend que les meubles connus sous le nom de *meubles meubles*; double question que nous résolvons bientôt. » Op. conf. de CHAYOT, t. 1^{er}, p. 112.

(5) La loi emploie-t-elle le mot *meubles* dans un sens restreint que dans l'article 533? — DURANTON, n° 171, dit à ce sujet : « Enfin nous ne voyons pas que, dans aucune de ses dispositions quelconques, la loi ait employé ce mot *meuble* dans un sens aussi restreint que celui qu'elle lui assigne ici. En effet, dans tous les articles où il est employé seul, de deux choses l'une : ou il n'est pas, à cause du rapport de ces mêmes articles avec d'autres qui le précèdent ou les suivent sous le même sujet, dans la même loi, et qui portent des immeubles, censé employé seul, mais bien par opposition à cette dernière expression, ou, si l'on voulait prétendre qu'il est employé seul, parce que, dans le même article, il n'est pas fait mention des immeubles, il aurait réellement un sens infiniment plus étendu que celui qui lui est attribué par le texte que nous expliquons.

« Ainsi, dans les articles 454 et 455 (et variant dans le dernier), où il est employé seul, sans aucune addition quelconque, il est clair que ce mot embrasse même les objets exceptés par l'article 533; et sa signification a au moins la même étendue dans les articles 865 et 865, art. 1103, 1119 et 1120, et quelques autres encore, dont le sens ne peut être douteux. A la vérité, ceux qui se précèdent ou les suivent plus ou moins immédiatement, dans la même loi, portent des immeubles; en sorte que le mot *meuble*, quoique employé seul dans un article, ne l'est en réalité, dans les dispositions de la loi sur le même sujet, que par opposition évidente au mot *immeubles*; tels sont, par exemple, les articles 1118 et 1119, comparés l'un à l'autre. Mais notre observation n'est subtile pas moins, puisqu'on ne pourrait citer un seul cas où ce mot *meuble* se trouve employé seul, dans les dispositions de la loi, sans autre addition ni désignation, pour ex-

(1) Tallier, t. III, p. 18.

(2) Laurière, sur son article, t. 1^{er}, p. 228.

315 6° (1).

315 7° (2). 315 8° (3).

316. 6°-l'expression *biens meublés*, celle de mobilier ou d'effets mobiliers, étant toujours prises par

exemple que celui des immeubles se fit pas contenu dans la même classe, ni même dans une classe suivant un précédent immédiatement celle qui renfermerait le legs des meubles; car ces diverses classes devraient être rapprochées, comparées entre elles, et de leur combinaison résulterait cette démonstration évidente que le mot *meuble* n'a pas été employé seul dans les dispositions de l'homme, sans autre addition ni désignation, par conséquent que sans sens, dans la pensée du testateur, a été plus étendu qu'il ne l'est d'après l'article 533. » Op. conf. de ROLLAND DE VILLAGUERS, *Meubles*, n° 43: « Cette condition de l'article 533, sans autre addition ni désignation, est absolue; en telle sorte, qu'en présence d'une addition même simplement verbale, comme, par exemple, si de l'ensemble d'un acte ou d'un testament, ou même de la disposition, résulte la volonté formelle des parties ou du testateur, de déroger au sens rigoureux de cette détermination, le mot *meuble* reprend sa signification ordinaire. »

Jurisprudence. — La disposition par laquelle un testateur lègue tous ses meubles et pour tels réputés, comprend généralement tout ce qui est censé meuble d'après la loi. (Brus., 8 mai 1818. — J. de B., 1818, t. 316.)

— Sans l'empêcher d'une contenance qui ne détermine point ce qu'il faut entendre par *meubles*, la clause que le survivant des époux conservera en pleine propriété les meubles de la communauté, donne à celui-ci le droit de recueillir tout ce qui est réputé meuble d'après la détermination de la loi ou la disposition de l'homme. (Brus., 11 juin 1815; J. de B., 1815, t. 196.)

— Jugé que le droit d'usufruit qu'un époux survivant sur les meubles de l'autre époux, en vertu de donation mutuelle faite par contrat de mariage, comprend les capitaux et les créances actives. (16 mai 1823. Bordeaux. D. P. 33, p. 39.)

(1) Quel s'il y a cumul des meubles et des immeubles? — HENNAQUIS résout en ces termes la dernière question posée dans notre sommaire : « Lorsque le testateur lègue à une même personne tous ses meubles et immeubles, sans aucune réserve, le mot *meubles* s'étend de tous les effets mobiliers. Les mots *meubles et immeubles*, ainsi rapprochés, désignent l'universalité des biens. » Op. conf. de TALLIER, t. II, p. 173.

« Si le testateur lègue à une personne le quart de ses meubles et de ses immeubles en propriété, le mot *meubles* doit-il s'entendre non-seulement des meubles meublables, mais encore de tous les effets mobiliers que posséderait le défunt? L'affirmative nous paraît pas douteuse. Le quart légué doit porter sur l'universalité des biens. »

(2) La signification de ce mot peut être restreinte par quelques indications. — Cette interprétation fléchirait toutefois devant d'autres termes du testament qui indiqueraient au contraire que le disposant n'a point voulu donner au mot *meuble* un sens aussi étendu; par exemple, s'il avait désigné les objets, ou s'il avait restreint sa disposition à une classe de meubles ou à ceux situés dans tel endroit, etc.; le sens de ce mot recevrait une limitation de ces diverses désignations ou restrictions. (DURANTON, n° 173.) Op. conf. de TALLIER, t. II, p. 176; de ROLLAND DE VILLAGUERS, *v° Meubles*, n° 48.

Jurisprudence. — L'expression *meubles*, employée dans un testament, ne comprend pas nécessairement tout ce qui est réputé meuble par la loi, lorsque l'intention du testateur est démontrée y être contraire. (Brus., 15 juin 1815. J. de B., 1815, t. 74.)

— La disposition par laquelle un testateur légue tout les meubles, effets et denrées qui se trouveront dans sa maison au jour de son décès, ne comprendrait ni l'argent comptant, ni les titres de créances. (Cass., 30 décembre 1852. SIREY, 1853, t. 71.)

— La donation de tous ses biens meubles sans exception, faite par un époux au profit de son conjoint, peut, par interprétation

opposition aux liens immeubles, comprendre généralement tout ce qui est censé meuble d'après les règles tracées dans les deux premières sections de ce chapitre (313) (4).

du contrat, être réputée ne pas comprendre les actions et reprises du donateur, alors surtout que ces actions avaient été immobilisées par le contrat de mariage. (16 mai 1835. Cass. de France. Req. SIREY, 1835, t. 533.)

— La donation de tous biens meubles, noms, raisons, entes et actions ne comprend pas les créances ou dettes actives du donateur, lorsqu'une clause subséquente, contenant l'énumération des biens meubles donnés, ne désigne que des effets mobiliers. (8 août 1834. C. de Bordeaux. SIREY, 1835, t. 61.)

— Le legs des biens meubles qui se trouvent dans une même commune comprend l'argent comptant; cette décision ne peut donner matière à cassation. (19 décembre 1838. Cass. de Belg. J. de B., 1839, t. 150.)

— Sur la question de savoir si cette disposition contenait tous les effets mobiliers dans se composait la succession de la testatrice, ou restrictivement les objets compris sous le nom de *meubles* dans l'article 533, la cour de Bruxelles (arrêt du 9 mars 1813. DALLOZ, in-8°, tome IV, page 81) a jugé que l'ensemble des diverses expressions employées dans le testament, prouvait clairement la volonté de la testatrice, de ne pas faire usage du mot *meuble* dans le sens restreint de l'article 533, mais dans le sens étendu des articles 535 et 1610 du code civil. (HENNAQUIS, p. 18.)

(3) Signification du mot *tous* mes meubles en totalité, sans désignation du lieu de leur situation, ou des mots *tous mes meubles*. — « En supposant même, dit DURANTON, n° 174 et 175, qu'il n'eût pas parlé de ses immeubles, s'il avait légué ses meubles en totalité, sans désignation du lieu de leur situation, sans aucune restriction ni limitation, tous les biens meubles qu'il posséderait seraient compris dans le legs; car ces mots *en totalité* font mention une addition qui efface le sens restreint attaché à l'expression *meuble* employée seule. »

« Et comme le mot *tous*, sans désignation quelconque, a la même signification que les mots *en totalité*, il comprendrait pareillement tous les biens mobiliers. Ici l'addition au mot *meuble* n'est pas; il est vrai, dans l'ordre des termes, puisque au contraire le mot *tous* précède le mot *meubles*; mais elle est dans les choses, dans la pensée du testateur, dans la disposition elle-même, dont elle augmente évidemment l'objet. » Op. conf. de TALLIER, p. 178; « alors il est certain que les immeubles seuls sont exceptés; » de MALLEVILLE, qui renvoie à Lapeyrière, lit. II, n° 21, de CHAVOT, t. I, n. 214, qui ajoute : « Ces actes ont encore le même effet, s'il n'avait dit simplement que j'allais mon meuble en mes meubles, et que j'eusse pris la peine de désigner tous les objets exceptés par l'art. 533; il serait alors évident que j'ai entendu aliéner mon mobilier. »

Jurisprudence. — Celui qui a légué tous ses meubles et pour tels réputés, peut être considéré comme ayant légué tout ce que la loi répute *biens meubles*, si d'ailleurs les autres dispositions du testament tendent à confirmer cette interprétation. (8 mars 1816. Bruxelles.)

(4) « C'est-à-dire, ajoute DURANTON, n° 178, tout ce qui est censé meuble, non d'après les articles 533 et 534, mais tout ce qui est censé meuble suivant les articles 348 et 549; en d'autres termes, alles comprenant tout ce qui n'est pas immeuble par l'une des quatre causes précédemment expliquées. »

Jurisprudence. — Le legs ainsi conçu : « Je lègue le quart de *meublier* qui se trouvera chez moi, à mon décès, finge, argente terie, généralement le quart de tout, » comprend tout ce qui est meuble d'après la loi, notamment l'argent comptant; et la mention du finge et de l'argenterie, étant démonstrative et non restrictive, n'exclut pas du legs l'argent comptant. (17 mai 1833. Req. Bordeaux. Labarthe. D. P. 33, p. 133.)

— Cependant l'expression *mobilier*, employée dans un testament, p. 1, 1807, 231. L'arrêt du 10 février 1807 sur le rapprochement des mots *meubles et immeubles*, l'interprétation ressort mieux encore de la nature du legs qui est un legs de quantité.

(a) Talhier contre Gray, 27 mai 1808, Bruss., D. A., tome II, p. 670; P. 3, 1808, 57.

(b) Rollet contre Girardin, 8 janvier 1807, Paris, D. A., 3, 680; —

316 2° (1).

CHAPITRE VIII.

Des choses corporelles et incorporelles (2).

317. Qu'entend-on par choses corporelles ?
 318. Les droits considérés en eux-mêmes et pris dans un sens abstrait constituent les choses incorporelles. Exemples.
 319. Généralement les choses corporelles sont seules susceptibles de possession. Conséquence quant à l'action possessoire.
 320. Une chose corporelle ne peut être solidement possédée par plusieurs. Secus des droits incorporels.
 321. Les choses corporelles seules sont l'objet de la revendication proprement dite. Secus de la plupart des droits incorporels.
 322. Modes d'aliénation des choses incorporelles. Transport. Renonciation.
 323. Différence entre les transports des droits incorporels, et l'aliénation des choses corporelles.
 324. Pour la renonciation au droit incorporel, il suffit que le droit soit ouvert, si l'on est maître de ses actions.

on comprend pas nécessairement tout ce qui est réputé meuble par la loi, lorsqu'il paraît qu'il n'était pas dans l'intention du testateur de les donner cette extension. Ainsi, quand un testateur lègue, à titre de souvenir, la faculté de faire choix, dans son mobilier, de ce qui peut faire plaisir au légataire, le choix de ce dernier ne peut s'exercer sur toutes les choses que la loi répute meubles, mais seulement sur celles qui servent à l'ameublement et à l'usage des personnes. (15 juin 1815. *Bevaux*, Pfr., D. A., 480. D. P., 536.)

— Les expressions « tous mes autres meubles et effets », contenues dans un testament, comprennent tant ce qui est considéré, aux termes de l'art. 535 code civil, (11 juin 1825. *Pollard*, *Reuten*, D. P., 536, 2, 539.)

— Le legs de tous les meubles et effets peut être réputé comprendre les obligations actives non commerciales, lorsque les billets et effets de commerce ont été expressément exceptés du legs. (11 juin 1806. *Paris*. *Demoiselle Rousseau*, D. A., 480. D. P., 535.)

— Un legs de tous les fruits et revenus de la succession, dévolus au moment du décès du testateur, et généralement de tout le mobilier, a pu être déclaré ne comprendre que les lègers qui étaient dus et exigibles au décès, et non la portion de ces lègers qui avait couru depuis le dernier terme échu, jusqu'au décès, sans que l'arrêt qui le décide ainsi tombe sous le coup de la cassation. (1^{er} août 1812. *Cass.* *Lehuver*, D. P., 32, 2, 541.)

— Le legs du mobilier peut, par une interprétation de la volonté du testateur, être considéré comme n'ayant pour objet que les meubles proprement dits, malgré la disposition de l'article 535. (3 mars 1836. *Cass.* de France. *Req.* *MIREY*, 1836, 1, 760.)

— Le legs de tous les meubles et effets mobiliers, or, argent monnayé, non monnayé, provisions et d'argent, peut, par une interprétation de la volonté du testateur, résulter de la combinaison des termes du testament, être considéré comme n'ayant pour objet que les meubles proprement dits, et non pas les rentes constituées. (11 juin 1816. *Cass.* de France. *Req.* *MIREY*, 1816, 1, 599.)

(1) Il est douteux que dans la pensée de tous ceux qui ne sont pas familiers avec la loi, les termes mobilier, effets mobiliers, doivent comprendre tous les biens mobiliers quelconques. — *DURANTON*, n° 179, justifie cette proposition en disant : « La première des expressions de l'article 535 a le sens le

325. Cette renonciation n'exige pas les formes de la donation.

326. Pour les choses corporelles, il faut acte positif de mutation.

327. Conséquences quand on agit dans l'intérêt d'un tiers.

328. Raisons de différence pour les conditions de l'aliénation suivant la nature corporelle et incorporelle de la chose.

329. Différence entre les choses corporelles et incorporelles quant aux fonctions qui leur conviennent. Exemple dans la compensation, selon qu'il s'agit ou non de quantités abstraites.

330. Exemple dans la subrogation.

331. Exception au principe qui n'admet pas la subrogation d'une chose corporelle à une autre. Usufruit d'un troupeau, échange. Communauté.

317. Les choses corporelles sont celles qui ont une existence physique et palpable, telles que les fonds, les maisons, les meubles d'un appartement, les animaux (3).

318. Les choses incorporelles sont au contraire celles qui n'existent que *juris intellectus*, c'est-à-dire qui n'ont que l'existence civile que la disposition des lois leur donne : tels sont les droits d'hérédité, d'usufruit, d'usage, les servitudes et les actions.

plus naturel ; quand on parle des biens meubles, évidemment on entend exclure les biens immeubles, et par conséquent comprendre tous les biens qui n'ont pas cette dernière qualité.

« Mais il est permis de douter que, dans la pensée de tout testateur qui se connaît pas la signification légale des mots mobilier, effets mobiliers, et il en est assurément un bien grand nombre, ces mots signifient au sens aussi étendu que celui qui leur est donné par cette disposition. Il est même permis de croire que beaucoup de personnes, en légant simplement leur mobilier ou leurs effets mobiliers, n'entendent point léguer leurs créances, leurs contrats de rentes, et une foule d'autres choses qui se trouvent cependant comprises sous ces dénominations. Pour un grand nombre, mobilier, effets mobiliers, sont les choses qui servent à l'usage des appartements et de la personne ; on dit souvent, en parlant de la fortune d'un particulier, il a tant en biens fonds, tant en rentes ou argent placé ; son mobilier vaut tant ; veulent indiquer par cette dernière expression les choses qui meublent ou garnissent son habitation, ainsi que celles qui servent directement ou indirectement au besoin de sa personne.

« Lors de la publication du code, cette erreur a dû d'autant plus facilement se commettre, que ces termes étaient loin d'avoir la même sens dans toutes les coutumes et dans l'opinion des jurisconsultes eux-mêmes ; comme nous l'avons dit, ce sont des décisions relatives sur des cas particuliers, et par interprétation de diverses clauses testamentaires qui ont fini par leur attribuer cette signification, surtout dans le ressort du parlement de Paris. Mais la loi devenant générale, elle devait prêter-elle ne leur donner une signification aussi étendue que dans ces seules dispositions, et non dans celles de l'homme, à moins que l'intention bien manifeste du testateur ne l'eût ainsi voulu.

« Ces expressions eussent dû comprendre, sans doute, le plus grand des objets mentionnés à l'article 535 et qui ne sont pas compris dans le mot mobilier employé seul ; mais, vu les usages antérieurs, ni désignation, elles auraient pu ne pas renfermer les contrats de rentes, les créances, et même l'argent comptant. » Voyez ailleurs à cet égard les articles 982 et 983 du code de procédure combinés.

(2) « Cette distinction est fondée sur la nature même des choses. Elle n'est pas expressément écrite dans la loi, mais elle s'y trouve implicitement renfermée. » (*FRÉD. TAULIER*, t. II, page 138.)

(3) *Op. conf.* des *PAND.*, *FRANC.*, t. V, p. 4.

Tous ces droits sont incorporels en tant qu'ils sont pris dans un sens abstrait, et considérés seulement en eux-mêmes, mais non dans les objets auxquels ils s'appliquent.

Le droit d'hérédité est incorporel en lui-même, parce que, dans ce sens abstrait, il n'est que le droit de représentation du défunt, tendant à obtenir le patrimoine qu'il a laissé. Néanmoins les choses auxquelles il s'applique peuvent être entièrement corporelles, comme il serait possible aussi qu'elles fussent elles-mêmes tout incorporelles, ce qui arriverait si une succession n'était composée que de créances et d'actions (1).

Le droit d'usufruit est incorporel aussi, parce qu'il n'est en lui-même que le titre en vertu duquel l'usufruitier perçoit les émoluments de la chose. Cependant les fruits auxquels il s'applique sont des choses corporelles : en sorte qu'il devient corporel dans son exercice (2).

Les servitudes sont également des droits incorporels, parce qu'elles ne sont que des qualités, et non des portions matérielles des héritages.

Enfin les divers actions ne sont point des êtres physiques et palpables par elles-mêmes, quoiqu'elles tendent à faire mettre en notre pouvoir des choses réellement corporelles.

Ces deux espèces de biens sont trop différentes entre elles pour n'avoir pas, dans le droit, chacune des propriétés particulières régies par des principes différents (3).

§ 19. En thèse générale, il n'y a que les biens corporels qui puissent être l'objet d'une possession rigoureuse et proprement dite, parce qu'eux seuls peuvent être physiquement occupés par le maître : d'où il résulte qu'à l'égard des choses incorporelles, qui sont toutes dans le droit, l'action possessoire ne peut être séparée de celle du pétitoire, si ce n'est en accordant la provision au titre, comme nous le dirons plus bas en traitant des servitudes.

Nous disons en thèse générale, attendu que cette règle n'est pas sans exception. Le droit d'usufruit, par exemple, quoique incorporel si on le considère dans un sens abstrait, se trouve néanmoins classé au rang des choses corporelles par la saisine qu'acquiert l'usufruitier en prenant la possession du fonds, et peut dès lors exercer les actions possessoires pour la conservation de son *jus in re*, qui est dès lors entièrement en dehors de la catégorie des simples créances.

§ 20. Une chose corporelle ne peut être solidairement ni dans le domaine, ni dans la possession de plusieurs. *Duorum quidem in solidum dominium vel possessionem esse non posse* (4); tandis que la même créance peut appartenir solidairement à plusieurs, comme la même dette peut aussi solidairement peser sur plusieurs.

§ 21. Les choses corporelles peuvent seules être l'objet de la revendication proprement dite, qui dérive du domaine, parce qu'une action qui est dirigée sur

la chose même afin de la replacer sous la puissance de son maître, suppose nécessairement un être physique dont on puisse s'emparer pour le faire repasser des mains du détenteur dans celles du véritable propriétaire; comme la même action suppose encore une assise ou situation déterminée dans la chose revendiquée, ce qui ne se trouve point dans un droit purement incorporel.

Ce n'est, au contraire, que par action personnelle qu'on peut exiger l'exécution de la plupart des droits incorporels, puisqu'ils n'ont ordinairement pour objet que les prestations que le débiteur doit fournir à son créancier.

Nous disons la plupart : car il y a des choses incorporelles, telles que les servitudes et les hypothèques, les droits d'usufruit et d'usage, qui constituent un droit réel, pour l'exécution duquel on a aussi une action réelle; mais cette action n'est toujours pas la revendication proprement dite, qui est immédiatement l'effet du domaine.

§ 22. L'aliénation des droits incorporels a aussi, sous plusieurs rapports, ses règles particulières, très-différentes de celles qui sont observées dans l'aliénation des choses corporelles.

Pour mieux indiquer la diversité de ces règles, nous observerons en préalable que l'aliénation des droits incorporels peut avoir lieu de deux manières : ou directement par la voie du transport, comme lorsque je vends à Pierre la créance que j'ai sur Paul; ou indirectement, et par renonciation à l'exercice d'un droit ou d'une action, faite au profit de celui contre lequel on pouvait agir, comme si je déclare à Paul que je renonce à la créance que j'avais sur lui, et que je lui en fais remise.

§ 23. Dans le premier cas, c'est-à-dire dans le transport d'une créance, d'un droit ou d'une action sur un tiers, la délivrance s'opère, entre le cédant et le cessionnaire seulement, par la remise du titre (1689); mais le cessionnaire n'est saisi à l'égard des tiers que par la signification du transport faite au débiteur, à moins que la cession n'ait lieu par acte authentique et avec le concours du débiteur qui l'accepte (1690) : jusque-là le débiteur est censé ignorer son nouveau créancier, qui ne s'est point encore fait connaître, et peut conséquemment se libérer en payant sa dette à l'ancien, même après la cession (1691). Au contraire, l'aliénation des choses corporelles est parfaite à l'égard de tous, et sans l'intervention d'aucun tiers, par le consentement des parties, joint à la tradition s'il s'agit d'objets mobiliers (1141); et par le contrat seul, revêtu des formes propres à son espèce, avec remise des clefs ou des titres de propriété (1606), s'il s'agit d'immeubles, sans préjudice néanmoins des droits précédemment acquis à des tiers ayant suite par hypothèque ou autrement sur le fonds (1685).

§ 24. Dans le second cas, c'est-à-dire lorsque l'aliénation des droits incorporels a lieu non pas directement par le transport effectué au profit d'un tiers,

(1) « Tant que l'hérédité n'est pas acceptée, dit DURANTON, L. II, in § 11, c'est un droit, une chose incorporelle; dès qu'elle est acceptée, il n'y a plus de droit d'hérédité, mais seulement des biens, dont les uns corporels et les autres incorporels. »

CHAYOT, n° 157, dit ici : « Et par la même raison que, sous une seule expression grammaticale, nous comprenons une universalité d'objets physiques, un seul droit peut comprendre aussi plusieurs droits, ou, autrement dit, un seul droit porte sur plusieurs objets, même différents entre eux. La volonté de l'homme, dans la création de ces rapports ou de ces droits, joint d'un pouvoir plus vaste; elle n'est pas arrêtée, comme dans la classifica-

tion des objets physiques, par la différence de leur caractère, elle se fonde que par elle-même. » Op. conf. FARD. FRANÇ., L. V, § 4.

(2) « L'usufruit d'un bien meuble est un bien mobilier incorporel, et l'usufruit d'un immeuble un bien incorporel immobilier. » (DURANTON, L. II, n° 11.)

(3) « Les choses incorporelles ne sont de leur nature ni meubles ni immeubles; mais par une destination de la loi, elles sont censées être de l'une ou de l'autre de ces qualités, suivant le nature de la chose corporelle qu'elles ont pour objet. » (TOULIER, n° 9.)

(4) L. V, § 15, ff. commodati, lib. XIII, tit. VI.

mais indirectement par la renonciation à l'exercice du droit, ou par la remise de la dette faite au profit de celui-là même qui devait la prestation, ou qui était grevé de la charge, il suffit que le droit soit ouvert, que celui qui peut l'exercer soit maître de ses actions, et qu'il y ait renoncé volontairement (2018).

325. Dans cette espèce d'aliénation il est point nécessaire de recourir aux formes de la donation, lors même que la renonciation ou la remise sont purement gratuites et sans prix. C'est ainsi que, par un simple acte de renonciation de l'un des cohéritiers à une succession, elle demeure entièrement acquise à l'autre qui l'accepte (785, 788); que, par celle de la femme, le mari se trouve maître de tous les effets de la communauté (1492); que l'hypothèque s'éteint par la renonciation du créancier (2180); et que la remise de la dette opère la libération du débiteur (1285, 1287).

On peut donc en général renoncer à toutes actions ou exceptions, et l'on aliène par là le droit qu'on avait de les proposer, puisqu'on en reste irrévocablement déchu du moment qu'il y a eu acceptation de la part de celui auquel la renonciation doit profiter.

326. Il n'en est pas ainsi des choses corporelles : elles ne peuvent être aliénées que par des actes positifs de mutation. C'est en vain que je renoncerais à la propriété de ma vigne au profit de Paul, et que celui-ci accepterait ma renonciation : s'il n'est intervenu entre lui et moi ni vente, ni échange, ou autre acte équipollent, ni donation revêtue des formes particulièrement prescrites pour cette espèce de contrat, l'immeuble restera toujours dans mon domaine.

327. C'est ainsi qu'on peut payer une dette pour un tiers et sans sa participation, et que la libération de cet heureux débiteur lui demeure acquise du plein droit (1230, 1274), même dans le cas où l'on aurait acquitté sa dette *anima donandi*; tandis qu'on ne pourrait acquiescer un fonds pour lui sans sa participation.

328. La raison de cette différence dérive de la nature même des choses. La renonciation faite à une succession ou à la communauté conjugale est moins une aliénation véritable qu'une simple omission d'acquiescer : celle-ci est faite à l'exercice d'un droit d'usage, d'usufruit, d'une servitude, d'une hypothèque, ou d'une action, d'est qu'on retour à la liberté de la personne ou des choses qui étaient débitrices; elle ne déplace rien; elle n'a besoin d'être accompagnée d'autre cause que la volonté libre de celui qui renonce, parce qu'il est possible que son action ou son droit soient mal fondés, et qu'en se désistant, il est, au besoin, censé les reconnaître pour tels; tandis qu'au contraire, les conventions par lesquelles on aliène la propriété des choses corporelles, ne peuvent exister sans une cause réelle et distincte du consentement des parties (1131), si elles sont faites à titre onéreux; et que, quand elles ont la libéralité pure pour cause, la loi exige des formes particulières et substantielles pour leur validité (931).

329. Les choses corporelles et incorporelles sont encore très-différentes sous le rapport des fonctions qui leur conviennent.

Lorsqu'il s'agit de choses corporelles qui ne consistent pas dans le nombre, le poids, ou la mesure, la compensation n'a pas lieu entre le débiteur et le créancier, encore que les choses respectivement dues de part et d'autre soient de même espèce. Par exemple, on ne peut pas opposer en compensation la dette d'un cheval contre celle d'un autre cheval, que contre celle d'une voiture ou d'une somme d'argent (1291),

parce qu'on ne peut être recevable à offrir en paiement une chose pour une autre (1243). Il en est de même des droits incorporels qui s'appliquent à des choses différentes dans leurs espèces : par exemple, on ne peut opposer en compensation les droits d'une hérédité contre ceux d'une autre hérédité, un droit d'usufruit contre un autre droit d'usufruit, une servitude contre une autre; mais lorsque les droits incorporels ne consistent que dans des quantités abstraites, il y a compensation entre eux, parce qu'il y a homogénéité dans leurs objets.

330. C'est par suite du même principe que, dans les choses corporelles qui ne consistent pas dans le nombre, le poids, ou la mesure, la subrogation n'a pas lieu de l'une à l'autre; comme elle n'a pas lieu non plus dans les droits incorporels qui s'appliquent à des espèces différentes.

Mais lorsque les droits ne consistent que dans des quantités abstraites, la subrogation peut avoir lieu de l'un à l'autre. C'est ainsi que la caution qui a payé les dettes, est subrogée à tous les droits qu'avait le créancier contre le débiteur (2020).

331. Le principe qui n'admet pas, régulièrement parlant, la subrogation d'une chose corporelle à une autre, souffre néanmoins plusieurs exceptions.

Et d'abord, lorsque l'obligation porte sur une collection de choses considérées comme un tout possédé, non à titre singulier portant divisément sur chaque partie, mais à titre universel embrassant le tout à la fois, si l'une des parties est remplacée par une autre chose de même espèce, celle-ci tient lieu de la première, et lui demeure subrogée à la décharge du débiteur. Par exemple, dans l'usufruit d'un troupeau, il suffit aux obligations de l'usufruitier qu'il ait remplacé les bêtes mortes (816) par autant d'autres bêtes provenant du croit; comme il suffit à l'usufruitier d'un verger emplanté d'arbres à fruit, de remplacer par d'autres, ceux qui meurent durant sa jouissance.

Il y a aussi exception au même principe dans quelques autres cas spécialement déterminés par la loi. Par exemple, l'immeuble acquis pendant le mariage, à titre d'échange contre l'immeuble appartenant à l'un des époux, n'est point en communauté, parce qu'il est subrogé au lieu et place de celui qui a été aliéné (1407).

CHAPITRE IX.

Des choses fongibles et autres divisions.

332. Mauvaise définition qu'on a donnée des choses fongibles. Ce sont celles dans lesquelles on regarde le genre et non l'individu.

333 1^{re}. Les choses sont ou non fongibles de leur nature. Le caractère de fongibilité dépend aussi des conventions des parties.

334 2^e. Un fonds de commerce est-il une chose fongible?

335. Conséquence dans la compensation. Les choses fongibles objet du prêt de consommation.

336 3^e. Division en choses divalables et indivisibles; en choses principales et accessoires.

337. Dire, comme quelques auteurs l'ont fait, que les choses fongibles sont celles qui se consomment par le premier usage, ou dont on ne peut se servir qu'une

les consommant, comme le pain, l'huile, le vin, c'est en donner une fausse idée (1).

L'expression *fongible*, empruntée du latin, a été transportée dans le langage du droit français avec son étymologie originelle : elle est la version du mot *fungibilis*, qui s'applique aux choses d'une nature telle que l'une remplace les fonctions de l'autre dans le même genre, *rebus quæ in suo genere functionem recipiunt*, c'est-à-dire dont l'une représente l'autre, *quarum una ejusdem generis, alterius vice fungitur*.

Il n'y a rien de moins consommable par le premier usage qu'une barre de fer, par exemple. Néanmoins, si, en la livrant, on ne s'attache qu'au poids pour obliger simplement l'emprunteur à rendre une pareille quantité du même métal, la barre de fer qu'il reçoit n'est plus qu'une chose fongible dans le prêt qui lui est fait, puisqu'il rendra une chose pour

une autre, en restituant une pareille quantité de fer.

On doit donc, si l'on veut donner une définition exacte, dire que les choses fongibles sont celles qu'on fait consister dans le nombre, le poids, ou la mesure, parce que, dans les choses de cette nature, une quantité égale du même genre, payée par le débiteur, satisfait à la dette de pareille quantité qu'il avait reçue, quoique le corps qu'il restitue ne soit pas physiquement le même que celui qui lui avait été livré. C'est ainsi que une *quantitas vice alterius quantitatis fungitur*.

332 2° (2).

333 3° (3).

333. Les choses fongibles constituent l'objet du prêt de consommation (1829), comme celles qui ne sont pas de nature fongible constituent celui du prêt à usage ou commodat (1871).

(1) Op. conf. de DURANTON, n° 16 et 17; de ZACHARIE, § 172; de TOULIER, des Contrats, n° 143; de BARRIS, Choses. — « Les choses dont on ne peut se servir sans les consommer, sont en général fongibles. » (TALIER, t. II, p. 139.)

C'est surtout à cette définition que s'est attaché DELVINCOURT, t. II, n° 8, p. 196, quoiqu'il reconnût lui-même, en citant l'exemple de menus peaux en frotte qu'on aurait prêt, que la consommation réelle n'est pas nécessaire pour attribuer le caractère de chose fongible. Il ajoute cependant bientôt après que les choses fongibles sont ainsi appelées, qu'il une *fungitur vice alterius*.

« Ces deux espèces de choses, dit-il, diffèrent principalement, quant au droit, en ce qu'à l'égard des choses non fongibles, le droit de jouissance peut être distingué de celui de propriété, et appartenir à une autre personne qu'à la propriété; tandis que ces deux droits se confondent nécessairement, lorsqu'ils s'appliquent à des choses fongibles. »

ZACHARIE fait ici cette observation : « Nous ne rencontrons dans le code qu'une seule fois l'expression de choses fongibles (art. 1921), et alors encore ce terme est donné à des choses qui se consomment par l'usage. Les commentateurs du code civil distinguent aussi peu ces deux divisions l'une de l'autre, que le faisaient les anciens jurisconsultes français. De là la définition vicieuse que le code donne du prêt de consommation ou simple prêt. (Article 1829.) »

(2) Les choses sont ou non fongibles de leur nature. — Le caractère de fongibilité dépend aussi des conventions des parties. — HENRIQUEZ, t. I^{er}, p. 66 à 69, résout ainsi la question : « Sont fongibles par leur nature même les choses qu'il est impossible d'employer dans l'ordre habituel, sans les consommer et sans les détruire, comme les grains, la poudre à tirer. Les choses qui tiennent de leur mode d'existence le pouvoir de résister à l'exercice du droit, comme les livres et les meubles meublants, ne sont pas fongibles par leur nature. Cette différence est d'un grand intérêt dans la pratique. Je vous prête une feuille de vin sans m'expliquer davantage; il est sous-entendu entre nous que s'est votre consommation, et que vous pourrez vous libérer envers moi en me rendant une feuille de même date et du même origine. C'est un prêt de quantité et de qualité. Je vous prête des flambeaux de mon ameublement; ces objets qui, en recevant l'emprunte de mon appropriation, se sont placés, relativement à moi, dans une classe à part, doivent, après l'usage que vous en aurez fait, et à l'époque convenue, se remplacer dans mon mobilier. Vous ne pourriez m'en faire accepter d'autres au lieu de ceux-là, alors même qu'ils seraient d'un plus grand prix.

« Le caractère de fongibilité, que les choses tiennent de leur nature même, peut s'effacer par la volonté expresso ou tacite des parties, comme dans le prêt ad pompam et ostentationem, temps dans celui ad fraudulentam exhibitionem; mais il faut le pour qu'il en soit ainsi, qu'il soit constant que les fruits n'ont été prêtés que pour figurer comme une décoration dans une fête; que les grains, que les munitions de guerre n'ont été empruntés que pour le moment d'une inspection. D'un autre côté, les choses

non fongibles par leur nature peuvent le devenir, si telle a été l'intention des contractants, ce qui peut résulter quelquefois de la seule qualité des parties, comme par exemple lorsqu'un libraire prête un livre à un de ses confrères, sans s'attacher à la restitution du même exemplaire. » (DELVINCOURT dit dans le même sens : « Une pièce de toile pourrait être, suivant les circonstances, une chose fongible ou non fongible. En effet, si elle est prêtée, par exemple, pour servir momentanément de tenture, il est certain que c'est la même pièce qui doit être rendue, et que par conséquent elle est considérée comme une chose non fongible. Mais si elle est prêtée pour en faire des habillements, comme on ne peut alors s'en servir sans la couper, la déstructurer, et conséquemment sans en changer le tissu, et sans qu'elle cesse d'être pièce de toile, elle doit être regardée comme une chose fongible, puisqu'il est impossible de la rendre in individuo. » Op. conf. de TALIER, t. II, n° 140.) » A part le querelle des étymologies, dit HENRIQUEZ, la règle est que, dans le silence du contrat, et en l'absence de toute preuve contraire, chaque chose soit sa nature; qu'ainsi les choses fongibles par elles-mêmes, donnent lieu au prêt de consommation ou de consommation, autrement dit mutuum; et les choses qui ne sont pas naturellement fongibles, au prêt à usage ou commodat.

« La présomption légale, qui résulte de la nature même de la chose prêtée, ne peut s'effacer que devant une volonté contraire clairement établie, volonté qu'il n'est sans doute pas nécessaire de montrer écrite dans un contrat, mais qui doit être certaine, puisqu'il s'agit de dilater les shots de la leur cours naturel. Il y a prêt de consommation, dit Puffendorf (a), lorsque l'on donne à quelqu'un une chose susceptible de remplacement, à la charge de rendre, dans un certain temps, autant qu'on s'en est reçu, de la même espèce et de pareille qualité. Il y a prêt à usage, quand la chose ne peut être rendue qu'en même espèce.

« L'argent monnayé, pecunia numerata, n'étant, par sa destination, qu'un moyen d'échange, est éminemment fongible; mutuum permutatorem remanet. Au surplus, ce sujet doit recevoir, au titre de l'usufruit, quelques autres développements; il ne s'agit ici que de clore et de déclair. »

(3) Un fonds de commerce est-il une chose fongible? — « L'affirmative paraît avoir été jugée par un arrêt du conseil de cassation du 6 janvier an xi (SIREY, t. IV, 1^{re} partie, p. 89), et la négative par un autre arrêt de la même cour, du 30 avril 1815 (Ibid., 1815, 1^{re} partie, p. 418) à la vérité, dans l'espèce de ce dernier arrêt, les circonstances pourraient avoir influé sur le décret. Je pense qu'en point de droit, le fonds proprement dit, c'est-à-dire l'achalandage, doit être regardé comme une chose non fongible; mais que les marchandises garnissant ledit fonds sont véritablement des choses fongibles; en effet, la nécessité du commerce exige qu'elles puissent être remplacées par d'autres, ni une *fungitur vice alterius*, ce qui est le caractère de la chose fongible. » (DELVINCOURT, t. II, n° 8, p. 199.)

(a) Des Droits de l'homme et de citoyen, t. I, p. 344, 401 in-8y Londres, 1791.

Les choses fongibles étant d'une nature telle que l'une remplace les fonctions de l'autre dans le même genre, la conséquence immédiate qui résulte de cette propriété, c'est que la compensation doit être admise

entre deux dettes ayant pour objet une certaine quantité de même genre de choses fongibles quelconques (1291) (1).

333 2^e (2).

TROISIÈME PARTIE.

TRANSITION.

DES DIVERSES MANIÈRES D'ACQUÉRIR LA PROPRIÉTÉ DES BIENS.

334. Deux manières d'acquérir les biens. Règles du droit des gens. Règles du droit civil. L'auteur se traite que des règles du droit des gens. Qu'entend-on par droit des gens?

334. Dans les chapitres précédents nous avons vu ce que c'est en général que le domaine et le droit de propriété; nous avons fait voir quelle est leur importance dans l'ordre civil et politique; nous en avons présenté ensuite l'énumération, et fait connaître les diverses classes ou espèces de biens dont la propriété peut être utile à l'homme.

Nous arrivons actuellement à la troisième partie de notre Traité, dans laquelle nous allons nous occuper à expliquer ce qui touche aux divers modes d'acquérir la propriété des biens.

Les biens s'acquerraient en général de deux manières : ou d'après les règles du droit des gens, ou d'après celles du droit civil.

Et d'abord les biens s'acquerraient, suivant les règles du droit des gens (3).

Par le fait de l'occupation qui a lieu dans la pratique de la guerre (4);

Par le fait de l'occupation qui a lieu, sans cause de guerre, à l'égard des choses qui n'appartenaient encore à personne.

(1) Op. conf. de TALLIEN, tome II, page 179. — Voir dans PROUDHON, de l'Usure, n^o 110, l'application au droit de l'autorité des principes sur la nature des choses fongibles.

(2) On distingue encore les choses en principales et accessoires; celles-ci sont considérées comme telles, lorsqu'elles ont été unies aux autres, soit par la nature, soit par la discrimination de la loi, soit par la volonté de l'homme.

3^e En indivisibles ou indivisibles : les choses sont indivisibles, soit lorsqu'elles ne peuvent être divisées sans se décomposer, et alors la voie de la fiction est ouverte au copropriétaire indivis, soit lorsque la loi défend de les diviser; tels étaient (en France) les biens constituant les *marc*, etc. » (DALLON, Choses, ZMURRIE.)

(3) *Suivant les règles du droit des gens.* — Op. conf. de CHAVOY, qui se demande, t. I, n^o 106 et 107 : « Mais qu'est-ce que le droit des gens ? La plupart des jurisconsultes romains ont voulu donner la solution de cette question, mais ils sont bien loin d'avoir sur ce sujet des idées uniformes. En effet, le droit romain considérait souvent le droit des gens avec le droit naturel; c'est ainsi qu'il y a 11, Instit. de ecc. divis., on soumet le droit naturel au droit des gens, *quoniam omnia rerum dominium sanctumque jure naturali, quod, sicut dicitur, appellatur jus gentium*. Sans doute ce qui dérive de la nature de l'homme doit être universellement pratiqué chez toutes les nations; mais le droit des gens n'était-il rien autre chose que le droit naturel ? Nous allons voir que non. On distingue deux sortes de droit naturel et deux sortes de droit des gens. Le droit naturel était en commun à tous les êtres vivants (*loc. cit. in princip.*), ou, particulièrement à l'espèce humaine. (Inst. § 1, *de jure nat., gent. et civ.*) Les commentateurs le qualifiaient, dans le premier cas, de *droit de droit naturel primaire*, et, dans le second, de *droit naturel secondaire*. Les droits et obligations qui faisaient l'objet du droit naturel secondaire étaient en même temps la base du droit des gens primaire. *Omnes populi... pacem communi omnium hominum jure stantur... quod verò naturalis ratio inter omnes homines constituit, id apud omnes populos peragitur custoditur, observaturque jus gentium, quod quo jure omnes gentes stantur.* (*Loc. cit.*, § 1^{er}.)

Le droit des gens n'est pas cependant toujours pour guide la

raison naturelle, plusieurs de ses institutions furent fondées sur l'injustice et blesseraient les droits que l'homme tient de la nature. (§ 1, *loc. cit.*) En effet, les nations ont entre elles des rapports qui peuvent être fondés sur des raisons ou des conventions plus ou moins justes en contrairement à la justice. (*Id. § 2, loc. cit.*) Les relations de peuple à peuple furent distinguées des institutions que chaque peuple s'était communiquées ou appropriées, et la collection des règles qui présidaient à ces relations fut nommée *droit des gens secondaire*. Ce dernier diffère sous des rapports importants du droit des gens primaire, celui-ci n'est qu'une branche du droit *privé*, et il ne consiste que dans les diverses institutions communes à la pluralité des nations; le droit *privé* se les est appropriées aussi bien pour en faire l'application à ses seuls citoyens, qu'aux étrangers qui réclameraient cette application en leur faveur.

Le droit des gens secondaire est une branche du droit public, et il ne consiste que dans les rapports de nation à nation. Les législations des peuples modernes descendent à ce dernier droit seul le nom de *droit des gens ou international*. Leurs législations privées admettent aussi des institutions pratiquées chez la généralité des nations; ces institutions n'en sont pas moins une branche de leur droit civil ou privé; seulement, en vertu de leur origine, les étrangers peuvent en réclamer la protection. C'est par cette cause et en ce sens que les commentateurs ont l'habitude de faire remarquer que telle manière d'acquiescer est un droit des gens ou un droit purement civil. Dans chaque législation, les modes d'acquisition appelés par les commentateurs modes du droit des gens, sont donc devenus modes du droit civil. Cette confusion dans le même corps de loi, cette participation à la même nature, le petit nombre des modes purement civils et leur défaut d'originalité assez marqué dans leurs règles, sont autant d'obstacles à une classification méthodique des manières d'acquiescer en modes d'acquisition du droit civil, et de modes d'acquisition du droit des gens.

(4) Comme le fait remarquer TOULIER, n^o 29, t. IV, « le droit de s'emparer des choses qui appartiennent à l'ennemi, vient du droit des gens, et tient à des principes sur lesquels le code garde le silence et que par cette raison il n'entreprend pas de dé-

ils s'acquiescent encore, suivant les mêmes règles.

Par la possession,

Et par le droit d'accession.

Les biens s'acquiescent aussi, et bien plus souvent encore, suivant les règles du droit civil,

Par le droit de succession;

Par les donations entre-vifs et testamentaires;

Par l'effet des contrats et obligations;

Et par la prescription.

Mais, comme il n'est pas ici question d'un traité général de toutes les parties du droit, on sent d'avance que nous n'avons pas à nous occuper, en cet endroit, de l'acquisition des biens suivant le détail des règles du droit civil : c'est pourquoi nous en revenons aux divers modes d'acquiescent suivant les règles du droit des gens, en commençant par ce qui touche à l'occupation qui a lieu par le fait de la guerre.

CHAPITRE X.

Du Droit d'occupation par le fait de la guerre.

335. Par le fait de la guerre, l'occupation s'étend sur les biens qui appartiennent à l'ennemi.
336. L'équité naturelle admet-elle ce mode d'acquiescent ? Principes du droit des gens. Loi de nécessité.
337. Entre nations les débats se règlent par les armes. La guerre légitimée dans l'Écriture sainte.
338. Exemple dans la conduite d'Abraham.
339. De Jacob.
340. Dans le Deutéronome.
341. Paroles de Josué.
342. Autres exemples dans l'Ancien Testament et dans le Nouveau.
343. Autorité de saint Ambroise dans le corps du droit canon.
344. Droit d'occupation par la guerre admis par les lois romaines.
345. Témoignage des anciens philosophes à ce sujet.
346. Les guerres modernes attestent la permanence du principe. Le triomphe de la force est le signe de la majorité des parties intéressées.
347. Ce droit, loin d'y encourager, doit détourner de la guerre.
348. Transition. Examen des conditions requises pour la légitimité de l'occupation.
349. Le droit d'occupation n'existe pas dans les guerres civiles. Ce droit n'est justifié que par une guerre publique et patente.
350. La légitimité de l'occupation ne dépend pas de la légitimité de la guerre.
351. Les biens des citoyens, comme ceux du prince, tombent sous l'occupation qui a lieu *ministerio belli*.
352. En général, les prises sur l'ennemi reviennent au trésor public : la loi romaine punit le pécuniaire. Quand les

soldats ont acquis la propriété des choses mobilières, Napoléon forme de la conquête son domaine extraordinaire.

353. Choses prises sur l'ennemi qui ne peuvent appartenir qu'à l'État. Le droit de conquête s'étend en principe jusqu'aux biens des particuliers. Secus en cas de rapine par le vaincu. *Postulimimum*.
- 353 bis. Ce qui distingue les guerres maritimes des guerres terrestres. Armement en course; il doit être autorisé.
354. De semblables confiscations ont constitué les propriétés féodales en France. Tyrannie des seigneurs.
355. Leurs horreurs attestent les guerres qu'ils se livraient entre eux.
356. Et qu'ils tiraient au suzerain.
357. Mérite de la révolution sur laquelle a disparu la tyrannie féodale. Les principes de charité chrétienne doivent faire mitiguer l'application du droit de la guerre.

335. L'occupation par le moyen de la guerre consiste dans l'acte ou le fait par lequel l'occupant qui agit *ministerio belli*, c'est-à-dire dans l'exercice de sa mission contre l'ennemi, comme le dit Grotius, se saisit, par force, de la chose d'autrui, et s'en empare dans la vue de s'en rendre maître pour lui-même, en dans l'intérêt du gouvernement ou sous lequel il combat.

L'occupation par le droit de la guerre n'a donc pas lieu seulement à l'égard des choses qui auparavant étaient sans maître, puisque au contraire elle s'exerce principalement par la force employée de la part de l'un contre l'autre, pour arracher des mains de celui-ci les biens qu'il possédait comme lui était légitimement acquis (1).

336. Mais comment concilier cette manière d'acquiescent avec les principes de justice et d'équité naturelle ?

Assurément cela n'est pas très-facile au premier aperçu ; car souvent le vaincu qui succombe n'a d'autre tort que celui de se trouver le plus faible dans la lutte.

Cependant, pour concilier ce système avec les règles qui se modifient sur la nature des choses dont il s'agit, il faut sortir des bornes plus étroites du droit civil, qui régit les intérêts des simples individus à l'égard les uns des autres ; il faut aller plus loin et s'élever jusqu'à la haute région du droit des gens ou du droit international, qui s'exerce entre les différents corps politiques qui sont établis sur le globe.

En s'arrêtant un moment à cette première pensée, qu'il ne s'agit point ici de querelles individuelles entre particuliers, mais bien de guerre entre les différents corps de nations, on sent déjà que les conséquences qui en résultent quant au droit et à sa légitimité, ne peuvent être exactement les mêmes, attendu que partout les règles, soit de morale, soit de politique, doivent se conformer à la nature des choses

velopper. » Ce même motif doit nous empêcher d'entrer dans des détails abondants, puisque nous ne mettons à contribution que les auteurs qui, n'écrivant que sur le droit privé, n'ont pu s'occuper que très-superficiellement d'une matière qu'ils n'avaient pas à examiner avec soin.

(1) CHARTOT, t. II, p. 348, reproduit l'opinion de Puffendorf (a) : « L'état de guerre n'est que le fait de la guerre entre les parties belligérantes (a). » De Jure natur. et grat., lib. IV, cap. VI, § 14. Voir Bouteron, t. IV, p. 337.

tous les droits qui doivent être observés en temps de paix, et pendant des lers les principes sur lesquels repose la propriété, ce n'est que l'on n'est tenu de respecter celle de l'ennemi qu'autant que l'humanité le commande. Ce n'est pas, assurément, qu'il cesse d'être le maître de sa chose, mais c'est parce que, par rapport à nous, c'est comme s'il ne l'était plus ; tellement que ses biens sont à notre égard comme des biens vacants et sans maître, dont par conséquent nous pouvons légitimement nous emparer par droit de premier occupant. »

qu'elles gouvernent; et que ce qui s'observe dans le cas d'une pratique possible à exécuter, peut se trouver, en d'autres circonstances, en opposition avec la loi de la nécessité, sous l'empire de laquelle tout doit fléchir (1).

337. Si nous faisons un pas de plus, nous voyons que l'auteur de toutes choses n'a pas créé deux espèces d'hommes, dont l'une soit destinée à commander à l'autre, et à statuer judiciairement sur les intérêts de tous; nous voyons qu'il n'a établi sur la terre aucun tribunal suprême où les nations en corps puissent être citées pour y recevoir, sur leurs prétentions respectives, des décisions auxquelles elles soient forcément tenues de se conformer et d'obéir; leurs débats ne peuvent donc être soumis qu'au sort des armes; le gain des batailles met alors sous la main du vainqueur les biens que le vaincu avait érigés dans ce jeu terrible de la valeur et de l'adresse, et c'est dans la victoire que celui qui l'a remportée trouve l'exécutoire du jugement prononcé par la Providence.

Il faut bien qu'il y ait là une vraie légitimité, puisque à cet égard le genre humain se trouve placé sous la loi de la nécessité, et que la divine providence, n'ayant pas établi de règles positives pour prévenir ou arrêter autrement ces sortes de débats, semble, comme nous le trouvons indiqué dans les saintes Écritures, avoir approuvé cette manière de trancher sur nos discordes politiques : *Cuncta fecit bona in tempore suo, et mundum tradidit disputationi eorum* (Ecclésiastes, cap. 3, versic. 11).

Ce n'est pas là le seul texte de l'Écriture sainte qu'on puisse invoquer à l'appui de la thèse qui nous occupe en ce moment : il en est bien d'autres encore dans l'Ancien et le Nouveau Testament; et nous voyons d'ailleurs, soit dans les lois anciennes, soit dans la pratique traditionnelle et constante de toutes les nations, qu'il ne peut y avoir aucun doute à ce sujet.

338. Nous trouvons d'abord dans les livres saints que le patriarche Abraham, après avoir battu les quatre rois qui lui avaient enlevé Loth son neveu, offrit au grand prêtre Melchisédech, qui était venu à sa rencontre, la dîme de toutes les dépouilles de guerre qu'il avait faites sur les vaincus. *Et ei dedit decimas ex omnibus* (2). Il fallait donc bien que ce saint patriarche regardât comme lui appartenant légitimement le butin fait sur ses ennemis, puisqu'il en disposait en maître.

339. Nous trouvons la même chose pratiquée par le patriarche Jacob, qui, faisant un partage entre ses enfants, voulut avantager son fils Joseph par une double portion du butin qui était le fruit de la victoire qu'il avait remportée sur les Amorrhéens. *Do tibi partem unam extra fratres, quam tibi de manu Amorrhæi in gladio et arcu meo* (Genèse, cap. 48, versic. 22).

340. Dans le Deutéronome on voit également que les dépouilles de guerre enlevées sur l'ennemi doivent être regardées comme la propriété légitime du vainqueur pour servir à son usage et à sa consommation, comme lui étant acquises par la volonté de l'Étre suprême, qui dispose du sort des batailles. *Omnia prædæ exercitus diebus, et comedes de spoliis hostium tuorum, quia Dominus tuus dederit tibi* (Deutéron., cap. 20, versic. 13).

341. Josué, qui fut d'abord le commandant des armées de Moïse, dit à ses soldats revenant de la guerre : « Vous retournez chez vous comblés de biens, avec une grande quantité de bestiaux et une abondance d'airain, de fer, et de vêtements; » partagez donc avec vos frères le butin que vous avez fait sur vos ennemis. *Dixit ad eos : Ite multo abundantius alque ditissime revertimini ad sedes vestras, cum argento et auro, ære ac ferro et veste multiplici : dividite prædæ hostium cum fratribus vestris* (Josue, cap. 22, versic. 8).

342. Nous voyons ailleurs que les officiers de l'armée de Moïse lui offrent, ainsi qu'un prêtre Éléazar, ce qu'il y avait de plus précieux en or et bijoux dans le butin fait sur l'ennemi; après quoi il est déclaré que les divers individus composant l'armée restent propriétaires de ce qu'ils ont pris en particulier : *Unusquisque enim quod in prædâ rapuerat, suum erat* (3). On trouve encore (4) dans l'Ancien Testament plusieurs textes renfermant la même doctrine, et qu'il serait inutile de rapporter ici.

Si nous arrivons au Nouveau Testament, quoiqu'il n'y soit question que de morale plutôt que de politique, nous y voyons que saint Paul, loin de désapprouver l'usage qu'Abraham avait fait des dépouilles remportées sur ses ennemis, cite au contraire ce fait en preuve de la haute considération dont jouissait le grand prêtre Melchisédech, qui en avait reçu la dîme : *Invenimus autem quantum sit hic, cui et decimas dedit de præcipuis Abraham patriarcha* (Paulus ad Hebræos, cap. 7, versic. 4).

(1) CHAVOT ajoute ici, t. II, nos 337 et 338 : « La guerre est cet état dans lequel on poursuit son droit par la force. Le droit d'user de force, ou de faire la guerre, n'appartient aux nations que pour leur défense et pour le maintien de leurs droits; elle ne doit avoir pour but que de venger ou de prévenir l'injure. *Fæderis signum* lui procure la réparation de l'injure (a). » Un État fait la guerre, dit Montesquieu (b), parce que sa conservation est juste comme toute autre conservation. Entre les citoyens, le droit de la défense naturelle n'emporte pas avec lui la nécessité de l'attaque. Au lieu d'attaquer, ils n'ont qu'à recourir aux tribunaux. Ils ne peuvent donc exercer le droit de cette défense que dans le cas momentané où l'un serait perdu si l'on attendait le secours des lois. Mais entre les sociétés, le droit de la défense naturelle entraîne quelquefois la nécessité d'attaquer, lorsqu'un peuple voit qu'une plus longue paix en mettrait un autre en état de le détruire, et que l'attaque est en ce moment le seul moyen d'empêcher cette destruction. Le droit de la guerre dérive donc de la nécessité du juste et du rigide. »

a Du droit de guerre dérive celui de conquête, qui en est la conséquence. « L'État qui perd les armes, dit Vattel, t. III, chap. IX, pour un juste sujet, a un double droit contre son en-

nemi : 1^o le droit de se mettre en possession de ce qui lui appartenait et que l'ennemi lui refuse, à quoi il faut ajouter les dépenses faites à cette fin, les frais de la guerre et la réparation des dommages; car s'il était obligé de supporter ces frais et ces pertes, il n'obtiendrait point en entier ce qui est à lui en ce qui lui est dû; 2^o il a le droit d'affaiblir l'ennemi pour le mettre hors d'état de soutenir une injuste violence, le droit de lui ôter les moyens de résister. De là naissent, comme de leur principe, tous les droits de la guerre sur les choses qui appartiennent à l'ennemi.

« On est au droit de priver l'ennemi de ses biens, de tout ce qui peut augmenter ses forces et le mettre en état de faire la guerre; chacun travaille à cette fin de la manière qui lui convient le mieux. On s'empare, quand on le peut, des biens de l'ennemi; on se les approprie; par là, entre qu'on diminue les forces de son adversaire, on augmente les siennes propres, et l'on se procure, du moins en partie, un dédommagement, ou équivalent, soit du sujet même de la guerre, soit des dépenses et des pertes qu'elle cause. On se fait justice à soi-même. »

(2) Genèse, cap. XIV, versic. 20.

(3) Numerorum, cap. XXXI, versic. 55.

(4) Psal. Paralipom., lib. II, cap. XIV, versic. 13, 14 et 15.

(a) Vattel, t. III, chap. I et III.

(b) *Reprit des Lois*, liv. X, chap. II.

343. Venant aux lois ecclésiastiques, nous trouvons dans le corps du droit canon un chapitre tiré des œuvres de saint Ambroise, où il est expliqué que, suivant la discipline militaire, les dépouilles remportées sur l'ennemi par l'armée victorieuse doivent être conservées à la disposition du roi vainqueur, pour être distribuées, suivant leur mérite, aux combattants par le concours desquels elles ont été faites : *Dicit aliquis, cum ipse vicerit, quomodo dicit Abraham ad regem Sodomorum (Nihil sumum ubi te, cum praeda utique in potestate victoris fuerit. Docet militarem disciplinam, ut regi accerentur omnia. Sont hic qui secum emularent in adiumentum fortissimè sociati, partem emulamentum tribuendum asserit, tunc quum mercedem laboris. Ideoque, quantum sibi mercedem ab homine non quaerit, à Deo accepit : sicut legimus scriptum, qui postea factum est verbum Domini ad Abraham in visu dicens : Noli timere, Abraham : ego protegam te, merces tua multa erit valde (Decreti 2^e partie, causé 25, quest. 5).*

344. Si nous arrivons aux lois romaines, que le monde civilisé considère si justement comme la raison écrite, nous les trouverons aussi positives et plus explicites encore sur le point de doctrine qui nous occupe : *Quæ ex hostibus capiuntur, dicit le jurisconsulte Grotius, iure gentium atque capientium sunt (1).*

Et c'est là ce que répète l'empereur Justinien dans ses Institutes, quand il dit que les choses dont nous dépouillons l'ennemi deviennent aussitôt les nôtres, d'après les règles du droit des gens : *Item ex quæ ex hostibus capiuntur, iure gentium atque nostra sunt (Inst., lib. II, tit. I, § 17).*

Nous ne nous étendrons pas davantage sur la disposition des lois romaines sur ce principe doctrinal du droit des gens, parce qu'elles sont connues de tous les légistes ; sauf à y revenir encore plus bas en parlant des conditions auxquelles ce principe d'acquisition doit être soumis pour que l'application en soit légitime, et comment cette application doit être faite aux diverses espèces de choses.

345. On peut voir encore dans Grotius, de *Jure Belli et Pacis*, chapitre VI, n° 2, les témoignages de doctrine des anciens philosophes sur ce point, où l'on voit que, suivant Aristote, le mode d'acquiescer par le moyen de la guerre est fondé sur un pacte facile et commun entre les diverses nations : *Lex vel pactum quoddam commune est, quo bello capta capiuntur sunt.*

346. Si, après tout cela, nous examinons ce qui se passe dans les temps de guerre, nous ne trouverons pas d'exemple où une pratique régulière et soutenue ait été étrangère à l'application des règles du droit des gens dont nous venons de parcourir la série. Et, sans remonter à des exemples tirés de l'antiquité, n'avons-nous pas vu dans tous les temps les malheureux habitants des pays où se porte la guerre, souffrir le dépouillement de leurs propriétés mobilières les plus chères et les plus nécessaires ? N'avons-nous pas vu, durant toute notre révolution, nos armées faire, dans les diverses régions de l'Europe entière, des invasions ruineuses pour les habitants qui les souffraient ? N'avons-nous pas vu réciproquement les armées étrangères faire, à plusieurs époques, les mêmes choses dans l'intérieur de la France ? Et ne voyons-nous pas encore aujourd'hui, sur la rive nord de l'Afrique, les bestiaux des Arabes qui sont en guerre avec la France, et quelquefois entre eux, être enlevés, tantôt d'un côté, tantôt de l'autre, et

toujours au préjudice des particuliers qui en restent privés ?

C'est ainsi que nous sommes encore rappelés à cette maxime de l'Écriture sainte déjà rapportée plus haut : *Cuncta fecit bona in tempore suo, et munusculum tradidit disputationi eorum* ; c'est-à-dire que l'auteur de toutes choses, ayant créé le monde pour servir au genre humain tout entier, sans en régler aucun partage, ni fixer aucunes limites territoriales aux diverses nations qui pourraient s'établir sur les diverses parties du globe, et sans établir aucune magistrature suprême chargée de sa part de surveiller l'exécution de cet immense partage, tout en prévoyant qu'il devait y avoir des multitudes incessantes de controverses sur cet objet, a nécessairement voulu que tous les débats de cette nature fussent soumis à l'empire de la force, comme étant un des signes de la majorité des parties intéressées, et qu'ici le jeu de la force fut un titre suffisant pour regarder la conquête comme légitimement acquise, parce qu'il est naturel que, dans l'exercice de tout jeu, celui qui sort victorieux de la lutte ait le droit de prendre et de conserver pour lui les choses qui y avaient été compromises.

347. Néanmoins il ne faut pas croire que la suprême sagesse ait voulu par là présenter aux hommes un attrait qui les portât au métier de la guerre par l'appât du butin qu'ils pourraient y gagner. Entendre ainsi ses desseins, ce serait les prendre à contre-sens : car c'est au contraire pour écarter les hommes de ce jeu terrible de la force et de l'adresse, que le Créateur a voulu les en détourner par la perspective soit de leurs dangers personnels, soit des pertes énormes qu'ils auraient à redouter, et sur lesquelles il ne leur resterait que des regrets amers et des ruines douloureuses après la perte des batailles dont le sort est toujours incertain.

348. Jusqu'à présent nous n'avons parlé de l'occupation ou de la saisie des choses par le fait de la guerre, que comme étant en général un mode ou une manière d'acquiescer la propriété des biens saisis sur l'ennemi. Nous avons actuellement à examiner quelles sont les conditions requises pour que ce genre d'occupation puisse être une cause juste du droit de propriété attribué au vainqueur ; quelles sont les choses auxquelles ce droit d'acquiescer est applicable ; à qui les dépouilles de l'ennemi doivent appartenir ; si c'est aux soldats de l'armée, ou à l'État qui les envoie au combat. C'est là ce que nous allons successivement examiner par autant de questions séparées (2).

349. PREMIÈRE QUESTION. — *Quelles sont les conditions requises pour que la propriété des biens saisis à la guerre sur l'ennemi soit légitimement acquise aux vainqueurs ?*

Pour satisfaire à la première de toutes les conditions requises, il faut d'abord qu'il ne s'agisse pas d'une guerre civile, attendu que, suivant les principes soit du droit civil, soit du droit des gens, tous les individus composant une même nation sont, par le contrat social qui les réunit en une seule unité politique, tenus de se protéger mutuellement les uns les autres, et qu'en conséquence il ne peut jamais leur être permis de se dépouiller entre eux.

Il faut, par une autre condition, qu'il s'agisse d'une guerre patente et politique, préalablement déclarée au moins par l'une des puissances contre l'autre ; autrement ce ne serait qu'un indigne assassinat

(1) L. V, § 7, ff. de *acquirendo rerum dominio*, lib. XII, tit. L (2) Par la même raison que l'on nomme conquêtes les villes et

les terres prises sur l'ennemi, on nomme butin les choses mobilières qu'on lui enlève. (COURT, t. II, n° 397.)

politique, et la prise du butin de guerre ne serait qu'une piraterie traitreusement faite par les uns sur les autres.

330. DEUXIÈME QUESTION. — *Pour déclarer la conquête légitime aux yeux du droit des gens, est-il nécessaire de remonter à la question de savoir si la guerre a été entreprise pour une cause juste?*

Cette question doit être résolue dans un sens négatif, attendu que tout est ici autant en fait qu'en droit, et qu'il n'y a sur la terre aucun tribunal auquel on puisse recourir pour faire déclarer juste ou injuste une cause dans laquelle chaque partie souveraine, dans la gestion de ses intérêts, prétend avoir raison. *Ceterum, dit Grotius, jure gentium non tantum id quod ex iustis causis bellum gerit, sed et quicquid in bello solemus, et sine fine modoque, dominus fit eorum quos hostis eripit, eo sennu nimirum, ut à gentibus omnibus et ipse, et qui ab eo litulum habent, in possessione rerum talium tenendi sint, quod dominum quoad effectus externos licet appellare* (Grotius, de Jure Belli et Pacis, lib. III, cap. VI, n° 2).

On voit par là quelle immense responsabilité devant Dieu, le prince qui entreprend la guerre prend sur lui-même, puisque rien d'inhumain et d'injuste ne peut échapper à ce juge suprême !

331. TROISIÈME QUESTION. — *Les choses qui appartiennent aux sujets du prince avec lequel on est en guerre sont-elles de bonne prise, comme celles qui appartiennent au prince lui-même?*

Cette question doit recevoir une solution affirmative, par la raison que tels sont les effets du contrat social, que les sujets de l'État, et à plus forte raison tous leurs biens, se trouvent engagés dans un pécunié commun.

Le droit de s'emparer des choses de l'ennemi n'est pas seulement fondé sur ce qu'il doit payer les frais de la guerre lorsqu'il a perdu son procès par l'autorité de la victoire, mais surtout par la raison qu'il importe aux intérêts du vainqueur d'augmenter ses propres ressources par les choses dont la prise a été faite, et d'affaiblir au contraire celles du vaincu, en retournant ces mêmes choses, pour le détournement de la tentation de reconquérir.

Mais pour cela il faut que la prise ait eu lieu *ministerio belli*, ou par le fait de la guerre qui s'exerce au nom du prince qui l'a entreprise, et non par des actes privés qui soient tout à fait étrangers à la volonté de ce prince.

Qu'on suppose, par exemple, que les soldats d'une armée ou d'une partie de l'armée qui a fait invasion sur le territoire de l'ennemi, y soient logés chez les particuliers d'une ville ou d'une campagne; qu'ils se

portent à saisir et enlever les meubles des maisons dans lesquelles ils reçoivent l'hospitalité; ils n'écarteront par là que des vols exécrables aux yeux de toutes les lois divines et humaines, parce que les enlèvements de butin ainsi traitreusement faits, n'ont rien de commun avec les actes de guerre qui ont lieu au nom et suivant les intentions du prince ou du commandant de l'armée, ou *ministerio belli*.

Mais qu'on suppose, au contraire, que, pour encourager et stimuler ses soldats au combat, le général leur ait permis de livrer au pillage la ville qui est assiégée. Une fois qu'ils l'auront prise, ils pourront impunément, et suivant les règles du droit des gens, se livrer à l'enlèvement du butin qu'ils y trouveront, parce qu'en cela ils ne feront qu'exécuter des actes de guerre autorisés et voulus par leur général comme moyen de parvenir à la victoire; ils agiront *ministerio belli*.

332. QUATRIÈME QUESTION. — *A qui doivent revenir les choses prises en guerre sur l'ennemi? Est-ce seulement au profit du prince et pour son trésor public, qu'elles doivent être confisquées? ou le produit doit-il en être distribué aux soldats de l'armée?*

Si nous nous reportons à ce qui a été dit plus haut touchant la conduite pratiquée par les patriarches Abraham et Jacob, il faudra décider que le profit des dépouilles faites sur l'ennemi par l'armée, doit généralement revenir au trésor public du prince au nom duquel la guerre est faite, puisque ces deux patriarches ont disposé en maîtres des dépouilles que leurs armées avaient faites sur les rois vaincus.

Les principes du raisonnement nous conduisent à la même solution; car les soldats ne sont que les mandataires et les agents du prince qui les dispute à la guerre; c'est par lui qu'ils sont payés sur le trésor public; c'est en son nom et dans ses intérêts qu'ils combattent dans une guerre qui est à lui, et qui n'est pas la leur en particulier. C'est donc à lui et pour le trésor public qui alimente l'armée, que doit revenir le butin de l'ennemi.

La loi romaine est bien d'accord avec cette décision.

En effet, chacun sait que le crime de *peculatus* consistait dans la soustraction des effets qui appartiennent au trésor public; or, voici ce que porte la loi romaine au sujet des choses saisies sur l'ennemi avec lequel on est en guerre : *Is qui praeda ab hostibus captam subripuit, lege peculatus tenetur, et in quadruplo damnatur* (2). Le voleur du butin fait sur l'ennemi est donc considéré comme ayant commis un vol sur le trésor de l'État, puisqu'il lui doit être condamné en cette qualité (3).

(1) « Sans doute, dit CHAVOT, t. II, n° 396, il arriva souvent que la guerre n'a pas d'autre origine que les passions et l'ambition des peuples ou des rois, et que la conquête n'est que la récompense de la cupidité. La raison la plus forte est donc souvent à la place du droit et jouit de ses privilèges; mais c'est là la conséquence de l'état de l'humanité; la loi romaine accorde ici de tribunal pour le reconnaître et souvent de force pour le faire respecter. Le droit canonique des sociétés modernes, quelque imparfait qu'il soit encore aux yeux de la raison, est cependant loin d'être supérieur au droit des gens des sociétés anciennes, et l'avenir ne nous révèle que des progrès; nous abandonnons le droit et le respect de l'humanité remplacés l'usurpation et la cruauté. Et si les lois de la guerre autorisent encore des actes plus dignes des temps barbares que de nos temps civilisés, espérons que l'avenir effacera ces taches, et rendra hommage au progrès à la religion; à la philosophie et à l'émancipation de nos mœurs. »

(2) Loi 3, n° *legem furtum peculatus*, ff. lib. XI, VIII, tit. XIII. Sur quoi on peut voir encore la loi 31, ff. de jure fidei, lib. XLIX.

tit. XIV; et la loi 26, § 1, cod. de donationibus, lib. VIII, tit. LIV.

(3) CHAVOT, t. II, n° 395-395, entre ici dans plus de détails : « Les commentateurs du droit romain ont agité longtemps la question de savoir si le butin était acquis au peuple qui faisait la guerre au soldat qui l'avait capturé. En effet, tandis que Cujas (Obs., esp. VII, lib. 8, § 2) veut qu'il soit acquis aux soldats vainqueurs; d'autres commentateurs, Bartole et Covarruvias, veulent qu'il appartienne au peuple ou au chef qui fait la guerre. La fréquence des cas rapportés par l'histoire, où le soldat romain était admis au partage du butin, a pu faire croire qu'il y avait droit. Cependant il n'en était rien, le butin appartenait au peuple, c'est ce qui résulte du passage suivant, ainsi que de beaucoup d'autres que nous ne devons pas rapporter. »

« Parmi les Romains, dit Denis d'Halicarnasse, la loi veut que tout le butin fait sur l'ennemi par des coups de bravoure, appartenait au peuple; en sorte que, sans aucun ment un particulier ne peut se l'approprier, mais que même le général de l'armée n'a rien à y prétendre. Le trésorier fait vendre le tout, et en rap-

En France, et sans remonter plus haut qu'aux époques où nous vivons, nous voyons que l'empereur Napoléon avait adopté l'usage de s'emparer lui-même des biens conquis sur l'ennemi, et d'en composer ce qu'il appelait son domaine extraordinaire, pour prendre sur ce domaine de quoi fournir aux récompenses durs à ceux des militaires qui s'étaient spécialement distingués. Mais nous lisons dans l'article 25 de la loi du 2 mars 1852, qu'il ne sera plus formé de domaines extraordinaires; qu'en conséquence tous les biens meubles et immeubles acquis par le droit de la guerre, ou par des traités patents ou secrets, appartiendront à l'Etat, sauf toutefois les objets qu'une loi donnerait à la couronne.

Néanmoins, lorsqu'il n'y a pas d'ordre contraire, ou que le commandant de l'armée souffre volontairement que les soldats s'approprient les dépouilles mobilières faites sur l'ennemi, et qui consistent en choses appropriées aux usages personnels des particuliers, l'acquisition doit en rester à ceux qui s'en sont saisis,

attendu qu'en cela ils ont au moins le consentement tacite de leur commandant.

333. CINQUIÈME QUESTION. — *A quoi faut-il s'attacher pour distinguer, entre les choses prises sur l'ennemi, celles qui peuvent rester aux soldats qui en ont fait la capture, et celles qui ne doivent être acquises qu'à l'Etat?*

Ainsi qu'on l'a déjà dit, la règle générale est que les prises de guerre doivent appartenir à l'Etat, et non aux soldats de l'armée victorieuse, puisque c'est l'Etat qui fournit aux frais de l'armée, et que c'est en son nom et dans son intérêt que les soldats agissent, comme étant ses députés; mais, comme on l'a dit aussi, cette règle n'est pas sans exception; il faut donc examiner dans quels cas la règle générale doit être inflexiblement exécutée, et à cela se rattache à la nature et à la destination des choses qui sont l'objet de la prise ou de l'occupation.

1^o En fait de guerre maritime, la prise des vaisseaux ne doit profiter qu'à l'Etat (1).

porte le montant au trésor public. » (*Antiq. Rom.*, lib. VII, cap. LVIII.)

Il est bien vrai que le butin appartenait au peuple; mais le général avait le droit de le distribuer aux soldats, toutefois en rendant compte au peuple de la manière dont il en avait usé. Ce droit de distribution réva le, entre autres textes, de celui de la loi 36, tit. LIV, lib. VIII, *C. de donat. mil.*, et de l'charge d'en rendre compte, de cet exemple de Lucius Scipion, qui fut condamné comme coupable de péculat, pour avoir gardé une certaine somme d'argent, qu'il lui était obligé de remettre au trésor. (Voir Valère-Maxime, liv. V, chap. III.)

On faisait prêter serment aux soldats de ne rien détourner du butin, et d'en rendre compte fidèlement. (Polybe, lib. X, chap. XVI.) Le soldat qui détournait du butin se rendait aussi coupable de péculat, « le *quodammodo ab hostibus captum subripuit, pecuniarum tenetur, et si quadruplum damnavit.* » (U. lib. XLVIII, tit. XIII, *ad leg. jul. pecul.*)

Ce texte, dit Gratius (liv. III, chap. VI, § 4), devait suffire pour empêcher que les interprètes modernes ne se fussent dans l'esprit que les choses prises sur l'ennemi sont acquises à chaque particulier qui s'en est saisi le premier; car il est constant que la crime de péculat ne se commet qu'en matière de choses publiques ou secrètes.

Voici comment Vinnius (§ 17, *de rer. div.*) explique l'acquisition du butin, considéré comme chose *milium*, au profit du peuple romain : « *Quia nullius sunt, sive immobilia sint, sive mobilia, semper sunt rapientium; sed tamen sorum qui per alios, quod qui per se capiunt; neque enim solum tantum aut plurimum, sed et liberi homines, qui veniunt, auferendo, pignendo, margaritis legendo, operam suam adducendo; statim ejus quod capiunt, possessionem et domum suam acquirunt, si scilicet, quibus operam navant; quippe quia naturaliter acquiritur, non modo per nautem, sed etiam per quolibet alium, cujus ministerio utitur, acquirere possunt; locumque hic habet, quod dicitur, nihil interest, utrum per se quis faciat, an per alium. (L. 53, *de acq. rer. dom.* l. 10, *de acq. poss.* §) Sic apud Græcos, qui in Olympiis certabant, præmia accipiebant ita, et quibus militabant. » Cependant, comme il arrive dans certaines occasions que le soldat acquiert directement les choses qu'il prend sur l'ennemi, Vinnius, d'après Gratius, (liv. III, chap. VI, § 10), explique cette circonstance en faisant une distinction entre les actes militaires, entre les exploits véritablement publics et les exploits faits d'autorité privée à l'occasion d'une guerre publique. Dans les derniers, les choses prises sur l'ennemi sont acquises directement aux particuliers; dans les autres, au peuple, parce qu'alors, dit ce jurisconsulte, les soldats agissent *ut ministri operam navant; dans les exploits privés, non intelliguntur capere ut ministri.* Telles sont les dépouilles prises sur l'ennemi dans un combat singulier, les objets que les soldats rapportent de la maraude, etc. Mais les choses qui sont prises dans une bataille ou dans un combat, ou sur l'ordre du général*

qui envie en détachement pour s'emparer des vivres, des munitions ou des bagages de l'ennemi, appartiennent au peuple. Ne pourrait-on pas, avec Barbearis, critiquer cette distinction? Tout le droit public se fonde sur l'autorité du peuple ou du chef du peuple, c'est de lui aussi que vient originellement tout le droit que les particuliers peuvent avoir sur les choses prises à l'ennemi, il faut toujours tel un consentement exprès ou tacite du souverain.

Ces principes du droit romain sont applicables aujourd'hui. Le butin, dit Vattel (loc. cit.), n'appartient pas moins que les conquêtes au souverain qui fait la guerre; car il ne se agit de prébutions à la charge de l'ennemi, qui faciliteraient à s'emparer de ses biens et à se les approprier. Ses soldats, et même ses auxiliaires, ne sont que des instruments dans sa main pour faire valoir son droit. Il les entretient et les secour; tant qu'ils font, ils le font en son nom et pour lui.

Mais le souverain peut faire aux troupes telle part qu'il lui plaît du butin. Aujourd'hui on leur donne tout, chez la plupart des nations, tout celui qu'elles peuvent faire en certaines occasions où le général permet le pillage, la dépouille des ennemis revêtus du champ de bataille, le pillage d'un camp forcé, quelquefois celui d'une ville qui se laisse prendre d'assaut. Le soldat acquiert encore, dans plusieurs services, tant ce qu'il peut enlever aux troupes ennemies quand il va en poste ou en détachement, à l'exception de l'artillerie, des munitions de guerre, des magasins et courais de provisions de bouche et de fourrage, que l'on applique aux besoins et à l'usage de l'armée. (Op. conf. de POTIER, n^o 86, § 2.)

Les objets que nous acquérons ainsi nous sont acquis aussi légitimement qu'à tout autre titre et d'une manière aussi incontestable. Celui de nos compatriotes qui non-combattants commettrait un vol, lors même que ces choses lui seraient appartenues avant la guerre; car il en aurait perdu la propriété, et le soldat qui les a reprises s'est emparé d'objets appartenant alors à l'ennemi. Il faut cependant faire une exception dans le cas où, entre l'ennemi et la reprise il s'est passé un temps fort court. Le butin pris par l'ennemi n'est censé lui appartenir définitivement que lorsqu'il a été conduit dans un lieu protégé par sa puissance; jusque-là, il peut le perdre d'un moment à l'autre; si on fait arriver, il est juste de le rendre à celui auquel l'objet avait été enlevé primitivement. » (Meineken, *Edm. juris*, n^o 248; DUBASTON, n^o 343.)

(1) Op. conf. de CHATOT, qui ajoute, t. II, n^o 396 : « Tous les citoyens de l'Etat avec lequel on est en guerre sont ennemis, et tout ce qui appartient soit à cette nation, soit à ses citoyens, est au nombre des choses appartenantes à l'ennemi; ces choses conservent ce caractère en quelque lieu qu'elles se trouvent; voilà pourquoi le droit public antique, au temps de guerre, au nombre des hostilités, les attaques dirigées contre le commerce maritime de la nation entière. »

2^e Dans la guerre sur terre, la prise des canons et autres armes, celle des bagages et approvisionnements de l'armée vaincue, doivent également appartenir à l'État, attendu que dans ces diverses hypothèses les choses conquises ne sont destinées qu'au service d'une puissance, et non de quelques particuliers.

3^e Il en est de même des contributions publiques ordonnées par le vainqueur sur le peuple vaincu.

4^e Quant à l'occupation des terres, elle a d'abord pour objet la souveraineté territoriale sur le pays conquis, avec la propriété foncière des domaines appartenant à l'État qui subit le sort des armes : *Publicator enim illi ager qui ex hostibus captus sit* (L. XX, § 1 in fine, ff. de captivis, lib. XLIX, tit. XV).

Sous ce point de vue, l'occupation est un mode d'acquérir, à titre universel, tous les droits de la souveraineté sur le pays conquis, ainsi que ceux de propriété, soit immobilière, soit mobilière, qui se trouvent dans l'enceinte du territoire occupé, et qui appartiennent au prince ou à l'État dépossédé par suite de la conquête (1).

En ce qui touche aux terres des particuliers, l'usage ordinaire est de les laisser entre les mains de leurs maîtres; mais, en s'en rapportant à l'empire de la force, qui fait ici la loi du droit des gens, il faut dire aussi que ces terres peuvent être confisquées par le vainqueur, soit pour les vendre à son profit, soit pour servir de récompense aux soldats de son armée; et la loi romaine est formelle à cet égard : « Lucius Titius, » est-il dit, a acheté des fonds dans la Germanie, au delà du Rhin, et il en a payé une partie du prix. Son héritier, ayant été accusé par le vendeur en paiement du reste, s'est refusé à cette demande, se fondant sur ce que ces mêmes terres avaient été en partie aliénées par le prince, et en partie assignées aux soldats vétérans pour leur récompense : sur quoi l'on demande si ces risques doivent peser sur le vendeur. Le jurisconsulte Paul (2) a répondu que les causes d'éviction postérieures à la vente n'étaient point à la charge du vendeur, et qu'en conséquence, dans cette espèce, le vendeur était bien fondé à demander le restant du prix qui lui était dû. » *Lucius Titius prædium in Germania trans Rhenum emul, et partem pretii tulit. Cum in residuum quantitatem heredes emptoris convenirent, questionem tulit, dicens has possessiones ex precepto principali partim distractas, partim veteranis in præmia assignatas. Quæro an huius rei periculum ad venditorem pertinere possit. Paulus respondit futuros casus evictionis post contractum emptorem ad venditorem non pertinere, et idcirco, secussum ea quæ proponuntur, pretium prædiorum peti posse.*

Mais lorsque l'ennemi, qui s'était emparé d'un ter-

ritoire plus ou moins vaste, vient à en être ensuite expulsé, ou à le rendre par le traité de paix qui termine le guerre, les habitants du pays sur lequel la victoire de l'ennemi s'était d'abord appuyée, doivent rentrer dans leurs possessions devenues libres et évacuées par le conquérant, sans qu'on puisse dire qu'elles doivent rester à l'État dont l'armée en a fait le reprise, attendu que ce genre de confiscation ne doit jamais porter que sur les choses provenant originellement de l'ennemi. *Ferunt est, expulsis hostibus ex agris quos cepit, dominia eorum ad priores dominos redire, nec aut publicari, aut prædæ loco cedere : publicatur enim ille ager, qui ex hostibus captus sit* (L. 20, § 1, ff. lib. XLIX, tit. XV).

335 2^e (2).

334. C'est par des confiscations de cette nature, faites même sur les terres de particuliers, que la féodalité avait, dans les temps anciens, dévoré les plus belles possessions territoriales dans les diverses provinces de la France, par suite de la conquête des barbares du Nord qui étaient venus s'emparer des Gaules.

Les malheurs publics et les souffrances des peuples de ces temps anciens nous sont bien piteusement attestés par les restes de ces antiques châteaux forts dont nous voyons encore les ruines çà et là sur les parties escarpées ou les points les plus élevés de nos campagnes.

Les anciens vestiges de la puissance féodale nous attestent quatre choses sur lesquelles les monuments de l'histoire sont également d'accord.

La première, c'est qu'alors les peuples soumis à ces nouveaux conquérants gémissaient sous la tyrannie de ceux qui étaient venus s'emparer de leurs terres par la force des armes, et qui ne reconnaissaient au-dessus d'eux aucune puissance qui put les soumettre aux règles d'aucune discipline.

335. La seconde, c'est que ces chefs de la féodalité, ou ces grands possesseurs de fiefs, étaient presque habituellement en guerre entre eux : et c'est pourquoi ils se trouvaient forcés de se clore dans leurs châteaux forts. S'il en avait été autrement, ils se seraient contents d'habiter dans des maisons somptueuses si l'on veut, mais construites dans les formes ordinaires, au lieu d'édifier à grands frais leurs forteresses défensives.

336. La troisième, c'est que, dans ces anciens temps, où l'emploi de la force tenait lieu de toute loi, ces petits tyrans féodaux s'unissaient aussi pour faire la guerre à nos rois, qui se sont trouvés obligés de donner des chartes aux communes, pour trouver dans l'organisation municipale une force au moyen de laquelle ils pussent résister à la puissance des seigneurs, attendu qu'il ne peut y avoir de force morale parmi les hommes que là où la puissance publique est orga-

(1) Ce qui distingue les guerres maritimes des guerres terrestres. — *Armement en cours.* — Il doit être autorisé. — Mais ce qui distingue les guerres maritimes des guerres terrestres, c'est que dans les guerres maritimes les simples particuliers sont non-seulement admis, mais encore appelés et encouragés à servir d'auxiliaires, comme armateurs, aux forces navales de l'État.

(2) Telle est la source de la législation sur les armements en cours et les prises maritimes.

L'armement en cours doit être autorisé par le gouvernement.

La raison primitive de cette autorisation, dit Valin (op. cit. de 1681, tit. IX), est qu'il n'y a que le souverain qui ait le droit de faire la guerre.

À cette raison il en faut joindre une autre, fondée sur l'intérêt qu'a l'État que la course se fasse dans les règles et suivant les lois de la guerre, sans excès à l'égard des ennemis, comme sans inje-

res par rapport aux amis et alliés. (Voyez du Géraud, *Éléments du Code administratif*, t. II, p. 109.) • (CRAVOT, t. II, n^o 397 — 398.)

Le droit de prise maritime est une dépendance à la fois du droit des gens et du droit public; ce n'est donc pas ici le lieu d'entrer dans les détails étendus qui en ont été traités. CRAVOT examine dans un premier article quels sont ceux qui ont le droit de s'emparer des vaisseaux ennemis; dans un second, quels sont les vaisseaux et les effets dont la prise est légitime; dans un troisième, comment se distribue le produit de la prise; mais ce ne sont là que des idées sommaires, et par cela même incomplètes. Pour s'en convaincre, il suffirait de confronter ce qu'il dit avec l'article *Prise maritime*, au Recueil de DALLOZ. C'est dans un traité du droit des gens que cette matière doit être examinée avec ensemble. Nous y reviendrons quelque jour.

(2) Loi 11, ff. de evictio, lib. XXI, tit. II.

nisée, et soumet à une discipline convenable les habitants de la cité.

337. La quatrième, enfin, c'est qu'il n'est pas un bon Français qui ne doive rendre grâce à la divine providence de ce qu'elle a permis que, par la marche du temps, et par les événements de notre révolution, la lèpre féodale ait entièrement disparu de notre sol.

Mais, quoique en remontant aux principes du droit international, on parvienne, sous le rapport matériel des choses, à considérer comme bien acquises les conquêtes de la guerre, comme étant le fruit du jeu terrible des batailles; quoiqu'il soit reçu par les diverses nations que la possession des biens de cette nature doit être excusée aux yeux de la justice, parce que les peuples en guerre se trouvent, par le fait, placés sous les lois de la nécessité, et dans des positions telles qu'on ne reconnaît plus que la force pour toute règle, il ne faut pas conclure de là que l'exercice de ce jeu soit toujours licite en lui-même, et que, sous les rapports de la charité chrétienne, qu'il ne faut pas confondre avec ceux de la justice politique, comme encore sous le rapport de tous les maux que l'état de guerre entraîne pour l'humanité, on puisse en toujours justifier les conquêtes aux yeux de la morale et de l'équité naturelle.

De tout quoi il faut conclure que les princes ou les gouvernements qui, sans de vraies causes de nécessité, se portent à entreprendre des guerres par esprit d'orgueil ou de domination, se chargent d'une effroyable responsabilité devant Dieu, par rapport à tous les maux que l'état de conflagration qu'ils allument attire sur les plus innocentes victimes, qui sont en nombre incalculable (1).

CHAPITRE XI.

De l'occupation qui a lieu autrement que par le fait de la guerre.

338. L'occupation s'étend ici sur ce qui n'appartient encore à personne.

339. De ce droit dérive l'origine primordiale de celui de propriété.

340 2°. Distinction entre l'acquisition primitive ou originale et l'acquisition dérivée ou secondaire. Leurs différences.

341 3°. Principes sur lesquels est fondée l'occupation.

342. Le principe du droit d'occupation est-il abrogé par les articles 339 et 713 du code civil?

343. L'article 714 explique la généralité apparente de ces deux articles.

344 3°. On ne peut acquérir par occupation les immeubles situés dans l'étendue du territoire français.

345. Le droit de premier occupant régi par des lois spéciales. Division de la matière.

346 2°. L'occupation simplement dite est un nom générique

qui comprend les divers modes d'acquisition par occupation qui n'ont pas un nom particulier.

347 3°. L'eau fluviatile est un objet de cette occupation.

348 4°. La commune peut disposer de l'eau fluviatile qui tombe sur la voie publique.

349 5°. Si la commune n'en a pas disposé, chaque riverain du chemin peut s'en emparer, lorsqu'elle passe devant son fonds.

350 6°. Ce droit ne peut être prescrit.

351 7°. L'invention est un mode d'occupation. Sur quels objets peut-elle s'appliquer? Conditions.

352 8°. Les objets de l'invention sont ordinairement de peu de valeur. Circonstances propres à distinguer les choses abandonnées des choses perdues.

353 9°. Une chose ne peut être valablement abandonnée que par son propriétaire.

354 10°. Peut-on abandonner une partie d'une chose et retenir l'autre?

355 11°. La chose abandonnée peut-elle être acquise?

356 12°. Est-il nécessaire, pour acquérir, de mettre la main sur l'objet?

357 13°. Exemples de choses abandonnées.

358 14°. Quid du trésor? Renvoi.

359 15°. Quid des choses perdues et trouvées? Renvoi.

358. Ce second genre d'occupation, selon le sens que nous entendons ici donner à cette expression, consiste dans l'action de s'emparer, pour en devenir maître, d'une chose qu'on ne possédait pas auparavant, et qui n'appartenait encore à personne.

Dans l'occupation qui a lieu par le droit de la guerre, on attribue à son maître le bien qu'il possédait, et qui pouvait lui appartenir légitimement. Au contraire, le droit d'occupation dont nous allons traiter ici, n'a lieu qu'à l'égard des choses qui, n'appartenant encore à personne, deviennent, comme un don de la fortune, la propriété légitime du premier occupant : *Quod nullius est, id ratione naturalis occupanti conceditur* (L. 3 ff. de *acquirendo rerum dom.*, lib. XII, tit. 1).

359. C'est de ce droit d'occupation que dérive l'origine primordiale de celui de propriété, attendu que, toutes les choses ayant été, par le Créateur, abandonnées en masse au genre humain, et leur indivision ayant été reconnue incompatible avec l'état social de l'homme, elles ont dû successivement devenir le patrimoine exclusif de ceux qui s'en sont mis en possession à l'effet de se les approprier au moyen des travaux qu'ils y ont pratiqués pour se les rendre utiles.

Ainsi, à s'en tenir aux principes du droit naturel, la première règle qui gouverne cette matière, c'est que la chose qui n'appartient encore à personne, doit rester acquise en toute propriété au premier individu qui vient s'en saisir ou s'en emparer pour s'en rendre possesseur et maître (2).

359 2° (3).

comme on pourrait le croire d'après la disposition qui attribue à l'état tous les biens vacants et sans maître.

(3) Distinction entre l'acquisition primitive ou originale et l'acquisition dérivée ou secondaire. — Leurs différences. — Considérés par rapport aux choses qu'ils ont pour objet, les CHATEAUX, L. 1, art. 308-310, les modes d'acquisition s'appliquent aux choses qui n'appartiennent à personne, ou aux choses qui appartiennent à quelqu'un. Lorsqu'une chose qui n'appartenait à personne passe dans la propriété de quelqu'un, cette oc-

(1) C'est ce qui fait dire à CROUVY, t. II, n° 385 : « Mais le droit de se faire justice à soi-même n'a, même dans ces circonstances, ses bornes légitimes ; en effet, comme le dit Vattel, tout le mal que l'on fait à l'ennemi sans nécessité, toute hostilité qui ne tend point à amener la victoire et la fin de la guerre, est une licence que la loi naturelle condamne. »

(2) Op. conf. de DUBAYON, n° 357 : « Nous traiterons toutefois ici du mode d'acquisition par occupation, dont le code ne parle pas expressément, mais qu'il a cependant pas rejeté, »

359 3^e (1).

360. Mais ces principes, autrefois consacrés par le droit romain, doivent-ils encore recevoir aujourd'hui leur application sous notre code civil ?

Suivant l'article 559, « tous les biens vacants et sans maître, et ceux des personnes qui interviennent sans héritiers, ou dont les successions sont abandonnées, appartiennent à la nation. »

Et l'article 713 déclare de même que « les biens qui n'ont pas de maître appartiennent à la nation. »

La décision qui paraît, au premier coup d'œil, si généralement justifiée dans ces articles, doit-elle donc être rigoureusement appliquée à toutes les choses qui n'ont pas de maître, et dont le Français parvient à s'emparer ?

Les hommes qui, après avoir puisé de l'eau dans la Seine, vont la vendre aux habitants des maisons de Paris, seraient-ils donc tenus de rendre à cet égard aucun compte, comme ayant perçu le prix d'une chose qui ne leur appartenait pas ?

qu'il est d'origine primitive ou originelle ; non pas par cette raison qu'elle n'a été, pour la première fois, dans le domaine privé : car l'acquisition en pourrait pas être primitive parce que la chose qui en serait l'objet n'aurait déjà été soumise à un droit de propriété qui a existé. Ce mode d'acquisition est primitif ou originel parce que c'est ainsi que, dans les premiers temps de l'humanité, les choses qui n'appartenaient encore à personne primitivement ont commencé à tomber dans la propriété privée. La propriété ne s'est cependant pas étendue à toutes les choses ; en effet, quelques-unes échappent, en vertu de leur propre nature, à toute appropriation privée : la liberté dont jouissent certains animaux et leur caractère témoignent à chaque instant contre l'appropriation, à laquelle on prétendrait qu'ils sont soumis ; d'autres choses enfin sont hors du droit de propriété, ou parce que personne ne s'en est encore emparé, ou parce que le propriétaire les a abandonnées.

« Mais la nature des choses de ces deux dernières classes ne s'oppose pas à leur appropriation privée, ainsi peuvent-elles devenir l'objet du droit de propriété. Et le moyen en le mode par lequel les choses, dans les premiers temps de l'humanité, ont été appropriées, s'est conservé à l'égard de ces seules choses, en outre du fait, l'acquisition primitive en originelle n'a plus pour objet que ces seules choses. Et en quoi consiste cette manière de mode d'acquisition ? Uniquement dans la prise de possession, comme domini, du l'objet, donc l'occupation ; nous ce verrons bientôt les diverses espèces.

« L'acquisition des choses qui appartiennent à quelqu'un se nomme secondaire ou dérivée ; en effet, ces choses qui sont soumises au droit de propriété ou restent par elles-mêmes dans les mêmes mains. Mais comment les acquiert-on ? Ce n'est certainement pas par simple occupation, car il suffirait de s'emparer de la chose d'autrui pour en devenir le maître, il n'y aurait véritablement pas de droit de propriété : il a donc fallu un autre moyen, un moyen secondaire, un moyen dérivé d'une autre cause ; et ce moyen n'est pas autre que le consentement de l'ancien propriétaire, ou la loi fondée sur des motifs déterminés.

« Les modes d'acquisition originaires et les modes d'acquisition dérivés ne diffèrent pas seulement dans leurs objets et dans leurs causes, ils se distinguent encore par plusieurs différences qu'il est utile de signaler :

« Dans les premiers modes, il y a acquisition sans aliénation ; dans les seconds, il y a instantanément aliénation et acquisition ;

« Les modes d'acquisition originaires ont exclusivement, quant à ceux compris sous le nom générique d'occupation, pour objet des choses corporelles ; les modes d'acquisition dérivés ont pour objet et des choses corporelles et des choses incorporelles ;

« Les modes d'acquisition originaires sont à titre particulier, les modes d'acquisition dérivés sont à titre particulier ou à titre universel ;

Celui qui trouve des coquillages au bord de la mer, ne fait ce que les écailles d'une tortue, ou même d'une huître, en sera-t-il donc comptable envers l'Etat ?

Celui qui aura tué un renard ou un loup sur son terrain sera-t-il tenu de payer la valeur des peaux à quelque receveur du fisc, pour l'égard à ce que ces animaux, étant dans leur liberté naturelle quand ils ont été tués, devaient être réputés appartenir à la nation, comme n'étant encore la propriété de personne ?

Celui qui, pêchant dans une rivière, y a pris du poisson, et qui l'a consommé dans son usage, s'est-il donc rendu valable envers l'Etat ?

Et l'homme qui aura fait servir sur sa table des oiseaux pris dans ses filets, pourra-t-il donc être accusé d'impropriété, pour avoir consommé un oiseau qui ne lui appartenait pas ?

Doit-on dire, enfin, que ces articles du code civil comportent la révocation des dispositions de la loi du 28 août 1792, et de celle du 10 juin 1793, qui adjugeant aux communes toutes les terres vacantes situées dans l'enceinte de leurs territoires ?

« Les modes d'acquisition originaires, quant à ceux compris sous le nom générique d'occupation, sont une suite du fait et de l'intention de celui qui acquiert ; les modes d'acquisition dérivés agissent souvent à l'insu de celui qui acquiert ;

« La loi n'a fait que confirmer et régler les modes d'acquisition originaires, primitivement dits ; plus les modes d'acquisition dérivés ont été créés, par la loi elle-même. » Op. cit. de TOULIER, n° 3. Voy. ci-après ch. XV, à l'occasion de l'accession, quand elle est primitive ou secondaire.

(1) *Principes sur lesquels est fondée l'occupation* — L'occupation, dit CHAYOT, t. 1^{er}, n° 123, est l'acte par lequel on s'empare d'une chose sans maître, dans l'intention de s'en rendre propriétaire.

« Un dit cet acte fondé :

« 1^o Sur le droit naturel, parce qu'il est dans la nature de l'homme de s'emparer des choses propres à ses besoins, et que ce droit est antérieur à tout droit écrit, qui n'a fait que rendre permanent ce qui était que précaire ;

« 2^o Sur le droit des gens, parce qu'il est généralement pratiqué et respecté chez la plupart des nations. Cependant les droits attachés à cet acte ont été plus ou moins restreints suivant l'état social et suivant les principes politiques de chaque nation. C'est ainsi qu'autrefois le droit de chasse était un droit féodal et appartenait à quelques privilégiés ; que le trésor découvert ne donnait en trois parties : l'une attribuée au seigneur haut justicier, l'autre au propriétaire du lieu où il avait été trouvé, et la troisième à l'inventeur.

« Voici les raisons que Bentham donne de ce mode d'acquisition (Législ. civ. t. 1, p. 256) :

« Qu'on accorde le droit de propriété au premier occupant :

« 1^o On lui épargne le peine de l'attente trompée, cette peine qu'il ressentirait si on lui avait retiré la chose qu'il a occupée avant tous les autres ;

« 2^o On prévient les contestations, les embarras qui pourraient avoir lieu entre lui et les concurrents successifs ;

« 3^o On fait naître des joissances qui sans cela n'existeraient pour personne : le premier occupant, tremblant de perdre ce qu'il aurait trouvé, s'empresserait pas en jouir effectivement, de peur de se troubler lui-même, et tend ce qu'il ne pourrait consommer à l'instant n'aurait aucune valeur pour lui ;

« 4^o La bien qu'en lui assure à titre de récompense est un signal pour l'industrie des autres, qui cherchent à s'en procurer de pareils, et la richesse générale est le résultat de toutes ces acquisitions individuelles ;

« 5^o Si chaque chose non appropriée n'était pas au premier occupant, elle serait toujours la proie du plus fort ; les faibles seraient dans un état d'oppression continuelle. »

Voir ce qu'il y a, à l'égard du droit d'occupation considéré comme générateur du droit de propriété, PROUDHON, *Don. publ.* t. 1^{er} 3^e et suivantes.

361. Si c'était ainsi qu'on doit entendre ces articles de notre code, en décidant toutes ces questions sous un sens affirmatif, il faut avouer qu'on aurait voulu en faire une énigme bien impénétrable, puisqu'on n'a encore trouvé personne qui se soit avisé de professer une pareille doctrine.

Pour saisir le véritable esprit des articles 539 et 713, qu'on vient de rapporter, et ne pas en étendre l'empire trop loin, il ne faut que les séparer de l'article 714, portant que : « Il est des choses qui n'appartiennent à personne, et dont l'usage est commun à tous. Les lois de police règlent la manière d'en jouir. »

Des choses qui n'appartiennent à personne. Il y a donc encore des choses qui, n'ayant point de maître, n'appartiennent pas même à la nation ou à l'État, et qui,

par conséquent, doivent encore aujourd'hui devenir la propriété du premier occupant, comme sont les coquillages que les flots de la mer repoussent sur ses bords (1).

361 2° (2).

362. Les lois de police règlent la manière d'en jouir. Ainsi les effets et les droits qui se rattachent à l'occupation des choses qui n'avaient point de maître, ou des choses *nullius*, ne sont pas déterminés et régis par un principe général et unique s'appliquant à toutes les espèces, mais par des lois particulièrement portées sur les diverses classes de choses très-dissemblables dont nous allons traiter ici.

On voit, par ces aperçus généraux, que, nonobstant les dispositions du code civil, il y a encore beaucoup de choses dont la propriété s'acquiert par le droit

(1) Après avoir énuméré les objets mobiliers qui appartiennent au premier occupant, CRAYOT, n° 151, dit ici : « La règle posée par les articles 539 et 713 est trop absolue; elle en peut s'appliquer seulement qu'à des objets *inanimés* ou *inanimés* vacants, ou aux successions vacantes. » Il continue, n° 152, en disant : « Si des objets mobiliers faisaient partie d'une succession sans héritier ou d'une succession abandonnée, aucun particulier n'aurait le droit de les occuper. Ils appartiennent en définitive à l'État. » Voir en outre au chapitre où l'on traite des *épaves*, ci-après au § 363 et suite. — Quant aux *terres vacantes*, MERLIN, *Rép.*, v° Occupation, art. 1^{er}, t. VII, in 2^e, p. 441, rappelle les dispositions des coutumes françaises.

Le deuxième projet de CAMBACÉRÈS contenait un article ainsi conçu :

« Tit. IV, art. 89. Ce qui n'appartient à personne devient la propriété de celui qui s'en saisit le premier. »

Le troisième projet contenait sur cette matière les dispositions suivantes :

« Art. 507. Ce qui n'est à personne appartient à celui qui s'en saisit le premier à l'exception de ce qui s'approprie. »

« 508. On acquiert par occupation, et sous les conditions ci-après :

« 1° Ce qui est susceptible d'une propriété privée et de nature à être utile à personne, tant qu'il n'est pas occupé.

« 509. Les bêtes sauvages sont appropriées, si elles se sont échappées, n'appartenant plus à celui qui les avait prises, dès qu'il a cessé de les poursuivre.

« Elles sont au premier occupant.

« 510. Les choses du creu de la mer qui peuvent se trouver sur ses rivages, appartenant au premier occupant.

« Quant aux effets jetés à la mer pour alléger et sauver les navires, et ceux qui précèdent des naufrages et échouements, il y est pourvu par le code de la marine. »

TOLLIER, n° 5, dit ici : « Quant à l'occupation, la commission chargée de la rédaction du projet de code, avait proposé un article qui portait : « La loi civile ne connaît point le droit de simple occupation. Les biens qui n'ont jamais eu de maître, et qui sont vacants, appartiennent à la nation. » La cour d'appel de Paris observa, avec beaucoup de raison, qu'il n'était point exact de dire, d'une manière si générale, que la loi civile ne reconnaît point le droit de simple occupation, et que les biens qui n'ont jamais eu de maître appartiennent à la nation. Il y a des choses, ajoutait cette cour, que les jurisconsultes appellent *res communes*, *res nullius*. Entrent-elles sous une particulière la faculté d'acquiescer ces choses, pour les donner exclusivement à la nation? Est-ce qu'un particulier qui va puiser du feu à la rivière n'acquiesce pas le domaine de l'eau qu'il a puisé? Les pierres, les coquillages qu'on ramasse sur le bord de la mer n'appartiennent-ils pas à celui qui s'en saisit? On peut citer cent exemples pareils. »

« Sur cette sage observation, le projet fut réformé. L'article proposé fut réduit à l'exception contenue dans l'article 713 :

« Les biens qui n'ont pas de maître appartiennent à la nation. »

« Et comme cette disposition trop générale ne peut s'appliquer aux choses communes ni aux choses *nullius*, on ajouta à leur égard l'exception au la limitation qui forme l'article 713, conçu pres-

que dans les mêmes termes que l'observation de la cour d'appel de Paris : « Il est des choses qui n'appartiennent à personne, et dont l'usage est commun à tous; des lois de police règlent la manière d'en jouir. »

« Ainsi le code laisse subsister le droit d'occupation relativement aux choses communes, l'air, l'eau, la mer, et aux choses *nullius*, telles que les coquillages, les pierres ou cailloux, et autres choses jetées par la mer, les varechs, les poissons, les ancres et autres choses sauvages. » Op. conf. de ZACHARIÆ, § 300.

MERLIN, *Rép.*, v° Occupation, art. 1^{er}, t. VII, dit au contraire que les choses abandonnées appartiendraient, comme *épaves*, au domaine public.

(2) On ne peut acquiesce par occupation les immeubles situés dans l'étendue du territoire. — DURANTON, n° 260 : « On n'acquiesce pas par le seul fait de possession les immeubles vacants et sans maître, situés dans l'étendue du territoire français, si les biens quelconques des personnes décédées sans héritiers ou dont les successions ont été abandonnées; les articles 539 et 713 les attribuent à l'État; et c'est en vain que les particuliers prétendent les acquiesce contre lui, ce n'est pas de moins par le fait seul de l'occupation, mais bien par la prescription. »

« Ce n'est pas non plus par l'occupation proprement dite que l'on acquiesce la propriété des choses perdues; car, même dans le cas où elles restent à l'investiture, il n'en devient maître qu'un bout d'un certain temps, ce qui constitue aussi une espèce de prescription à l'effet d'acquiesce. D'après l'art. 715, ces choses, ainsi que les objets jetés à la mer pour alléger le navire dans un gros temps, ou naufragés, sont régies par des lois particulières, dont nous retracerons successivement les principales dispositions. » Op. conf. des PAND. FRANÇ., t. V, p. 152; de FAVARD DE LANGLADE, v° Propriété, p. 615; de DALLER, *Propriété*.

MALLEVILLE, sur l'article 539, hésite à donner la même solution : « D'après l'adhésion du régime féodal, il a paru conséquemment d'adjoindre à la nation ce que les seigneurs attribuaient autrefois; et en raisonnant par analogie, relativement aux biens vacants par déshérence ou par déguerpissement. Il y en a des exemples dans les lois romaines. Mais quand à ceux qui n'ont de temps immémorial été possédés ni cultivés par personne, sans doute parce qu'ils étaient impropres à la culture, le droit de la nation n'est pas aussi clair, et il semblerait naturel, que si un cultivateur plus hardi, ou plus industrieux, veut les mettre en valeur, la propriété en lui en fût contestée par personne. Ce serait bien là le cas de la règle antique, *quod nullius est, primo occupant fit*. De quel droit, en effet, la nation elle-même pourrait-elle le lui contester? Ce ne serait pas en vertu de quelque droit seigneurial, puisque le régime féodal est alors pour elle comme pour les particuliers; ce ne pourrait être non plus à titre de propriétaire du terrain abandonné, car en serait supposer, dans le souverain, une sorte de propriété universelle sur tous les fonds de la France; ce qui a toujours été reconnu faux; et l'article 539 ne lui donne même ce droit de propriété que sur les portions du territoire qui ne sont pas susceptibles d'une propriété privée. »

« Mais en ce cas devant être si rare que, sans doute, en n'a pas cru devoir s'occuper de la question précisée dans la rédaction de l'article. »

de premier occupant, quoiqu'il y en ait beaucoup d'autres qui, délaissées de tout propriétaire, sont dévolues à l'Etat.

Pour nous conformer à cette distinction, nous diviserons ce chapitre en deux sections.

Dans la première nous parlerons des choses qui, suivant les principes du droit ancien, s'acquerraient encore aujourd'hui par le droit de premier occupant.

Dans la seconde nous nous occuperons des choses qui, délaissées de tous propriétaires particuliers, sont dévolues à l'Etat, conformément aux dispositions du code civil.

362 P. (1).
362 P. (2).
362 P. (3).
362 P. (4). 362 O. (5).

(1) *L'occupation simplement dite est un nom générique.* — CHAYOT, t. II, n° 439, dit à ce sujet : « Les diverses espèces d'occupation dont nous avons parlé précédemment, ont chacune un nom particulier, et sont régies par des lois qui varient suivant leurs objets. Ces espèces ne sont pas les seules qui soient comprises sous le nom générique d'occupation, car elles sont presque aussi nombreuses que les objets différents que l'on peut acquérir par ce seul titre. Mais faute d'un nom particulier, et souvent de lois particulières qui en règlent la forme et le mode d'acquisition, elles se nomment occupations proprement dites.

« En effet, beaucoup de choses dont il n'a pas été fait mention précédemment, et à qui l'on ne saurait appliquer les modes d'acquisition antérieurement décrits, sont sans maître et susceptibles ou de faire partie de votre domaine, ou d'être soumises à votre usage. »

(2) *L'eau pluviale est un objet de cette occupation.* — CHAYOT dit à ce sujet, t. II, n° 439 : « Par exemple, l'eau pluviale étant une chose qui n'appartient à personne, le propriétaire du fonds sur lequel elle tombe l'acquiert en sa qualité de premier occupant, soit qu'elle s'imbibe dans ses terres, soit qu'elle coule sur le sol. En effet, ne tenant du propriétaire l'eau pluviale qui coule sur son fonds, je ne dois pas être tenu de la rendre à d'autres, je puis donc la retenir et faire sur mon fonds les travaux nécessaires à cette fin : *Non enim est prohibitum, aliquid in suo fundo, quoque pluviam retinere* (Brunemann, l. 1^{re}, de aqua et agnor, §. 1), et le jurisconsulte ajoute : *Nec aliquid in suo fundo, quoque in vicino superfluo ad meum fundum derivatur, modo opus in vicino non fiat.* L'eau pluviale est, dans cette circonstance, dans la même position que les autres choses sulfures, sur lesquelles on perd tous droits ou en perdant la possession. Si mon voisin n'a pas usé de la faculté de retenir l'eau pendant qu'elle coulait sur son fonds, il perd tout droit sur elle dès qu'elle a dépassé les limites de son champ ; et je puis m'en emparer, le retenir ou meugner des travaux que j'aurai faits sur mon fonds : *Proinde sibi iniquiquam non prohibetur, dum effluo non vocet.* (Brunemann, loc. cit.) Je ne porte aucun préjudice au propriétaire supérieur, puisqu'il est dans l'impossibilité de s'en servir, je ne prive le propriétaire inférieur d'aucun droit, puisqu'il n'en avait encore acquis aucun, et que l'usage de l'eau pluviale est un don de la bienfaisance du ciel, sur lequel nous ne pouvons acquiescer de droit que par l'occupation. (Op. conf. de MENNEQUIN, t. I, p. 415.)

« Je puis disposer de l'eau pluviale qui coule sur mon fonds, du la même manière que je puis disposer de l'eau de la fontaine qui y jaillit, parce que, comme le dit FREDEBON (Don. pub., n° 1301), soit que les eaux tombent d'en haut, soit qu'elles jaillissent d'en bas, le propriétaire du fonds où la nature elle-même les a versées, n'en tenant rien de personne, ne doit point être tenu d'en rendre l'usage à d'autres. De là il résulte que je puis le diriger sur quelque partie de mon fonds qu'il me plait, le transmettre à un de mes voisins plutôt qu'à l'autre, quel que soit le temps que ce dernier en ait joui, parce que cette jouissance n'étant qu'un acte de pure tolérance de ma part, incapable d'être le fondement d'une prescription. »

(3) *La commune peut disposer de l'eau pluviale qui tombe sur la voie publique.* — CHAYOT, t. II, n° 436, s'exprime ainsi : « Cette souveraine disposition est un droit attaché à la propriété du sol, à quelque personne réelle ou morale qu'appartienne cette propriété.

« Les chemins publics font partie du domaine public municipal et s'ils n'appartiennent à personne en ce sens que chacun peut en user librement, du moins en les considérant dans leurs rapports avec le corps qui est chargé de faire les frais de leur éta-

blissement et de leur conservation, et qui profite de la propriété de leur sol lorsque et sous leur destination, on ne peut refuser à la commune le titre de propriétaire, sans la charge toutefois de respecter les usages du public conformes à la destination des voies publiques, mais aussi avec le droit de profiter exclusivement des avantages en dehors de cette destination. Le corps municipal a donc le droit de s'emparer des eaux qui coulent sur le chemin, à titre de premier occupant, et d'en disposer en la faveur exclusive d'un ou des riverains, sans que les autres aient le droit de se plaindre, puisque aucun d'eux ne peut avoir un droit acquis, soit sur les eaux, tant qu'elles ne sont pas arrivées sur sa propriété, soit sur la voie publique, quant à un pareil usage. C'est d'ailleurs de toute équité que la commune puisse se procurer un léger dédommagement aux frais d'entretien dans l'émolument (n) de ces eaux. »

(4) *Si la commune n'en a pas disposé, chaque riverain du chemin peut s'en emparer lorsqu'elle paraît devant son fonds.* — « Mais si la commune s'abstient de profiter de cet avantage, les propriétaires riverains du chemin public ont le droit de s'emparer de l'eau qui coule, à mesure qu'elle passe vis-à-vis de leurs fonds ; il n'y a pas de différence entre eux. Mais la disposition des lieux peut être plus ou moins favorable aux uns qu'aux autres ; le propriétaire supérieur peut arrêter les eaux à leur passage et les faire servir à l'irrigation de son fonds. Il n'est pas obligé de braver sa prise d'eau de manière à ce que les riverains inférieurs puissent en profiter d'une partie, à la différence de l'usage des cours d'eau pérennes, qui, à raison de leur perpétuité, sont soumis à des règlements d'ordre public et à des usages fixes et réglés par les lois civiles. » (CHAYOT, t. II, n° 431.)

(5) *On doit ne pas être présumé.* — « Quel que fût même le temps pendant lequel un riverain inférieur aurait joui des eaux pluviales, le propriétaire supérieur appelé par la nature en premier ordre, n'a à craindre aucune prescription contre son droit, car la jouissance du riverain inférieur n'est que le résultat d'une pure tolérance de sa part. La jouissance du propriétaire supérieur est une faculté qu'il tient de la disposition des lieux et dont il peut user ou ne pas user, son titre est perpétuel et protège toujours contre toute possession qui tendrait à en paralyser les effets ; sa volonté seule, dûment constatée au profit du propriétaire inférieur, peut donner des droits à ce dernier. Sans doute le riverain supérieur porte préjudice au riverain inférieur, en s'emparant des eaux dont il s'est longtemps servi ; mais il ne lui fait pas injure, comme disent les docteurs, d'un fait qu'il n'a pas son droit : « S'il n'y a point de servitude contraire, dit Duval (Prescription, p. 58), le propriétaire du fonds supérieur peut retenir en détournant, dans son fonds, l'eau qui coule dans ce fonds ou dans le chemin qui la touche. A cet égard, c'est à l'appui de sa doctrine, l'arrêt suivant : « Jean Vuillemin d'Arçon avait, de temps immémorial, détourné dans son verger l'eau qui coulait en voisinage le long de la voie publique ; le sieur Desrier, qui avait un héritage supérieur, l'y fit couler ; Vuillemin se pourvut et fut débouté, sans aucun égard à la possession qu'il alléguait, par arrêt rendu en rapport de M. Nessel de Brémont, le 15 avril 1791, sur ce qu'il n'était censé avoir usé que par faculté, et qu'un autre habitant pouvait en user comme lui, en se prévalant de l'usage du lieu. »

« La même question s'est présentée devant la cour de cassation et a été résolue de même. Voir l'espèce rapportée dans le Journal du Palais (t. III de 1823, p. 56) : Une partie des eaux pluviales de la ville de Troyes sert par la porte Neuve, et va se jeter dans un canal qui longe d'abord le pré de la Romade, appar-

302 7° (1).

tenant au sieur Roccas, et ensuite d'autres prairies appartenant aux dames de Peignier.

« L'élévation du terrain du sieur Roccas ne lui permettant pas de se servir de ces eaux par l'irrigation de sa propriété, il a pratiqué dans le mur de canal une ouverture par laquelle il les fait entrer et séjourner dans des espèces de cloaques, où elles déposent les engrais qu'elles entraînent dans leur cours. Elles retournent ensuite dans le canal, et vont arroser les prairies des dames de Peignier.

« Il paraît que cet état de choses nuisait aux dames de Peignier, en ce que les eaux arrivaient sur leurs fonds dégagées des matières qu'elles portaient avec elles.

« Elles ont demandé la suppression du nouvel œuvre du sieur Roccas. Elles se fondaient, d'une part, sur la disposition de l'article 644 du code civil, et d'autre part, sur une possession immémoriale que traitait l'entrepris du sieur Roccas.

« La cour d'Aix a rejeté leurs prétentions (arrêt du 16 août 1850), par ce motif que l'art. 644 n'est pas applicable à la cause; que, par ses cours, cet article ne désigne que l'eau de source, et que cette qualification ne peut comprendre les eaux pluviales qui n'ont qu'une existence et un cours purement accidentel; que ces eaux ne sont pas susceptibles d'une possession permanente et régulière, qu'elles appartiennent toujours au premier occupant; et qu'ainsi le sieur Roccas avait le droit d'utiliser les eaux pluviales de la ville de Trets dans sa propriété, et de les y retenir autant de temps et en telle quantité qu'il le jugeait convenable.

« Les dames de Peignier ont provoqué la cassation de cet arrêt, pour violation de l'art. 644 du code civil.

« Mais la cour (arrêt du 14 janvier 1853), après avoir délibéré en la chambre du conseil, motiva ainsi le rejet du pourvoi: « Attendu qu'il s'agit dans la cause, non pas d'une eau courante qui traverse ou qui borde les héritages, mais bien d'un écoulement qui reçoit les eaux pluviales qui dévalent de la ville de Trets sur la voie publique; qu'ainsi l'article 644 n'est pas applicable à l'espèce, et ne peut dès lors avoir été violé; rejette, etc. » (CIVIL, t. II, n° 434.)

(2) *L'occupation est un mode d'occupation.* — A quels objets peut-elle s'appliquer? — Conditions. — CHAVOT, t. II, n° 344 et 345, exprime ainsi: « On définit l'occupation le genre d'occupation, par lequel celui qui trouve une chose qui n'appartient à personne, en acquiert le domaine en s'emparant. » (POTHIER, de la Propriété, n° 58.)

DALLÔZ, *Propriété*, Dict. Gén., ajoute: « L'occupation des choses inanimées prend plus spécialement, dans le droit, le nom d'occupation; les espèces les plus importantes d'occupation des choses inanimées sont la chasse et la pêche. » CHAVOT posemit:

« En considérant l'occupation comme mode d'acquisition, elle ne peut s'appliquer qu'aux choses qui n'ont jamais été possédées par personne, ou qui ont été abandonnées. Car, quant aux choses égarées, leur invention ne saurait en faire acquérir la propriété, puisqu'elles ont un maître: elle est seulement l'occasion d'une prise de possession qui peut conduire à la prescription. Parmi les choses qui n'ont jamais appartenu à personne et qui sont susceptibles d'acquisition par occupation, sont les coquilles, les coraux, les perles, les cailloux propres à être taillés, et autres objets trouvés sur les rivages de la mer: *Lapilli, gemmae, coralla que in littora invenimus, jura naturalia nostra statim sunt.* (L. 3, §. 2, *de acq.*) Op. conf. de DURANTON, n° 305; PAND. FRAÏC, t. V, p. 132.

PAYARD DE LAVIGLIERE, *Propriété*, p. 615, ajoute: « L'ordonnance de la marine distingue les objets du cru de la mer qui n'ont encore appartenu à personne, des effets tirés du fond de la mer, trouvés sur les flots, ou échoués sur les grèves ou rivages.

« Pour les premiers, l'art. 29 du tit. IX, liv. IV, établit un règle générale, que « les choses du cru de la mer, comme huîtres, coquilles, poissons à hard et autres semblables, qui n'ont appartenu à personne, demeureront à ceux qui les auront tirés du fond de la mer, ou pêchées sur les flots; et s'ils les ont trouvées sur les grèves, ils n'en auront que la tiers. »

« Les deux autres tiers devraient être partagés entre le domaine

302 2° (2), 302 9° (3).

et l'amiral; mais depuis la suppression de l'office d'amiral, la portion qui lui était affectée appartient à l'État.

« Les poissons à hard dont parle cet article sont les halibuts, marousins, veaux de mer et autres qui ont beaucoup de graisse propre à fondre, pour en tirer de l'huile. (Code civil, art. 2 du tit. VII, liv. V.)

« Le tiers seulement appartient à celui qui les trouve échoués. « Le domaine à même un droit exclusif sur les poissons, escargons, sponges et huîtres, déclarés poissons royaux; la appartenant entièrement au fief, lorsqu'ils sont trouvés échoués sur le rivage, sous le seule déduction des salaires de ceux qui les ont trouvés et mis en lieu de sûreté. (Ibid., art. 1, tit. VII, liv. V.)

« Mais cela n'est vrai que lorsqu'ils sont venus à la côte naturellement et sans aide d'homme. Car s'ils ont été pris en pleine mer, ou entraînés à chaque sur les grèves par l'industrie des pêcheurs, ils appartiennent en entier à ceux qui les ont pris. » (Ibid., art. 4, tit. IX, liv. IV; art. 3, tit. VII, liv. V.)

Cet article 39, titre IX, de l'ordonnance de la marine, n'a pas été publié en Belgique. Les anciennes lois et coutumes de ce pays doivent donc recevoir leur application.

(3) *Les objets de l'occupation sont ordinairement de peu de valeur.* — Circumstances propres à distinguer les choses abandonnées des choses perdues. — CHAVOT, t. II, n° 347 et 348, dit à ce sujet: « Les choses mobilières, abandonnées par leurs maîtres, sont ordinairement de peu de valeur; ce sont des objets dont la conservation serait plus à charge qu'à bénéfice. On doit donc présumer, lorsque la chose trouvée a une valeur appréciable, qu'elle a été perdue ou égarée plutôt qu'abandonnée. C'est par cette raison que l'occupation est un mode d'acquisition qui ne s'applique presque exclusivement qu'à l'égard des choses mobilières inanimées, car les animaux ont toujours une valeur appréciable. Et si quelques-uns, parvenus à un certain âge ou à un certain degré d'infirmité, perdent toute valeur, des lois de police d'appont à leur abandon de la part du maître, parce que leur destruction peut être nuisible; il n'y a pas d'autre moyen permis par la loi pour s'en débarrasser que de les abattre.

« Lorsqu'un objet est trouvé, il est assez difficile de savoir s'il a été abandonné ou s'il a été perdu. Pour lever le doute à cet égard, il faut recourir à l'intention de celui qui en avait la possession et la propriété, si on la connaît; à défaut de ce moyen, son intention pourra s'induire des circonstances; la qualité et la valeur de la chose, le lieu où elle sera rencontrée, en donneront ordinairement la solution. Mais soit que l'on vérifie l'intention sur les actes, soit qu'on fonde les circonstances, il faut le refus de deux faits pour qu'une chose soit réputée abandonnée: il faut l'abdication de la propriété et l'abdication de la possession. On abdique la propriété d'un objet, lorsqu'on ne veut plus qu'une chose soit sienne, ou en abdique la possession lorsqu'en la rejette du domaine de ses choses. Une chose n'est réputée abandonnée que lorsqu'un même temps qu'on ne veut plus qu'elle soit sienne, on la met ou la laisse hors de notre possession: autrement elle n'est pas abandonnée. En effet, si je ne fais qu'abandonner la possession, je conserverai la propriété, car elle se conserve bien sans elle; seulement, lorsque la possession réunit certains caractères, elle peut amener la perte de la propriété, mais c'est précisément par la raison qu'elle en fait présumer l'abandon. Comme, réciproquement, il ne suffit pas de dire qu'on abdique la propriété d'une chose et qu'on en retient la possession, car l'existence de ce dernier fait s'opposerait constamment à ce que la chose soit réputée abandonnée et à l'acquisition en faveur d'un tiers par la prise du possession.

« Le § 46, aux inst. de cor. dist., exprime ainsi la réunion de ces deux circonstances: *Pro derelictis autem habetur, quod dominus ad mente abjicit, ut id in nostra rerum auctoritate non sit.* »

(3) *Une chose ne peut être valablement abandonnée que par son propriétaire.* — CHAVOT justifie cette proposition en disant, t. II, n° 349: « Une chose ne peut être valablement abandonnée que par son propriétaire. Un simple possesseur, un ouvrier, un usager, un emprunteur, ne peuvent pas plus l'abandonner

362 10^e (1). 363 11^e (2).
362 12^e (3). 363 13^e (1).
362 14^e (3). 363 15^e (6).

SECTION PREMIÈRE.

DES CHOSSES QUI S'ACQUIÈRENT ENCORE PAR LE DROIT DE
PREMIER OCCUPANT.

363. Énumération de ces choses.

363. Les principaux cas auxquels s'applique ce
premier mode d'acquérir, sont :

Celui qui consiste à recueillir les monnaies ou au-

qu'ils ne peuvent l'aliéner, sa conservation est en contraire confiée à leur responsabilité. En fait, ils peuvent le déléguer, mais celui qui s'en emparement ne l'acquiert pas à titre d'occupation : seulement, une possession prolongée peut le faire acquérir par prescription ; *Se à domine rei pro derelicto et hinc, occupandi status acquiritur, ne usucapitur ; si si possessor, usucapione non occupantis acquiritur.* (Cujas, sur la loi 1, tit. pro derelicto, Partit. in lib. pandect.)

(1) Peut-on abandonner une partie d'une chose et retenir l'autre ? — Distinction. — Effet du cuband. — CHAVOT, n° 32, résout ainsi la question : « La loi 3, au même titre, fait cette question qui peut avoir de l'application dans notre droit. Peut-on abandonner une partie d'une chose et retenir l'autre ? Voici comment elle résout la question : *Et quidem et in re communis partes potest etiam derelinquere, cetera esse debent. Ut hoc est in parte, quod in toto. At qui totum rei dominum offerre non potest, ut partem retineat, partem pro derelicto habet.* En fait, dans ce dernier cas, il y a une espèce d'individualité entre les diverses parties qui composent un seul et même objet ; tant qu'elles sont unies, elles ont la même destination ; mais si l'objet est susceptible de division et que cette division soit opérée, il n'y a plus alors un seul et même objet, il y en a deux, et on peut en abandonner un et retenir l'autre. »

(2) La chose abandonnée peut être acquise. — CHAVOT, t. II, n° 35 : « Une chose abandonnée par nous cesse aussitôt d'être nôtre, devient res nullius et susceptible d'être acquise par le premier occupant. » Op. conf. de DUBAYON, n° 37 et 38.

(3) Est-il nécessaire pour acquies de mettre la main sur l'objet ? — CHAVOT, t. II, n° 35, dit ici : « Plusieurs commentateurs ont l'habitude de faire une question au sujet de l'investiture, c'est de savoir, pour acquies de la chose que nous trouvons et qui n'appartient à personne, il fallait mettre la main dessus, ou s'il suffit de l'envisager regardée avec le dessein de la ramasser et de se l'approprier ; de manière que si deux personnes avaient aperçu en même temps cette chose dans ce dessein, elle doit leur appartenir en commun. » On peut alléguer, dit POTIER, *Propriété*, n° 63, pour ce dernier sentiment, ce qui est dit en la loi 1, § 11, ff. de acquir. poss. : *Non est necesse corpore et actu apprehendere possessionem, sed etiam oculis et affectu.*

« Cette prétention d'avoir sa part dans une chose qu'on autre a trouvée, lorsqu'on prétend l'autre aperçu en même temps que lui, est ancienne. Nous en trouvons un vestige dans Plaute, le *Truculentus*, act. IV, sc. 3. Truchalion demandait à Gripus d'avoir sa part d'une vaine que Gripus avait pêchée. A cela Gripus répond : *Quoniam ego excepti à mari ?* Truchalion réplique : *Et ego inspectus à littore.*

« Nous en trouvons un autre vestige dans Phèdre, fob. v. 5 :

Interdixit celum forte te talia possidere ;

Advenit tunc quod delictus pili :

Ea, inquit, la commune quodcumque est lueri.

« Nonobstant ces raisons, je pense que pour acquies de la propriété de ces choses, il ne suffit pas de les avoir aperçus dans le dessein de se les approprier ; il faut les avoir ramassées pour nous et en notre nom. La possession qui s'acquies oculis et affectu,

tres effets mobiliers jetés ou délaissés au peuple les jours de réjouissance nationale ;

Celui de la pêche ;

Celui de la chasse ;

Celui de la découverte des trésors et des mines ;

Celui du recouvrement des éssais d'aibelles ;

Celui de la récolte des varechs ou goémones ;

Enfin celui de l'abandon de fonds qui, en certaines circonstances, peut être fait aux communes de la situation.

§ I. — DE L'ACQUISITION DES CHOSSES JETÉES AU PEUPLE.

364. La volonté de donner transmet ici la propriété.

364. On peut quelquefois, dit le jurisconsulte

dans le cas de la tradition, est plutôt une possession civile et feinte qu'une possession réelle. Il faut, pour l'occupation et la possession réelle, se saisir de la chose, le voir, soit avec ses mains, soit avec quelque chose qui vous serve pour cela d'instrument. C'est pourquoi je pense que, lorsque deux personnes ont l'une et l'autre aperçu une de ces choses qui n'appartiennent à personne, avec le dessein de l'acquies, elle ne doit appartenir qu'à celui qui a été le plus diligant à s'en saisir et à s'en emparer.

« Ajoutez que, si l'on attribue la chose à celui qui l'aurait aperçu le premier, cela donnerait lieu à des discussions, lorsque plusieurs prétendraient chacun l'avoir aperçu le premier et avoir prévenu l'autre ; on leur qu'il n'y en a aucune, en l'attribuant à celui qui s'en est saisi le premier. »

« POTIER exprime ici la même opinion que VINCIUS sur la § 35 au inst. de res. dom. Quant à l'objection qui est tirée de la loi 1, § 11, de acquir. poss., elle n'est nullement fondée ; en effet, la prise de possession oculis et affectu ne pouvait avoir lieu que lorsqu'elle n'était que l'exécution d'une obligation (a). Car si la tradition était nécessaire pour faire acquies la propriété, cette tradition ne pouvant dépasser les bornes du possible ; l'impossibilité, la nature et la position des choses pouvaient s'opposer à une tradition de la main à la main ; c'est une de ces circonstances qui motive la loi civile, tandis qu'il est permis de possession en le titre seul et unique d'acquisition. Aux exemples tirés des poètes on peut opposer celui cité par FLORENTIN, *question. Gre. 19*, et rapporté aussi par VINCIUS : *Acanthos in la deserto adjudicata fuit Chalcedonibus, qui priores intraverant, non Andria, qui priores joceum invenerant*. VINCIUS motive cette citation par ces mots : *Quoniam possessionis initium est corpore ad corpus adjectio ; quod circa res mobiles maxime fit manibus ; circa res soli, pedibus.* (GROTIIUS, *Mor. lib.*, cap. II.)

« Ce mot maxime indique que la prise de possession se fait ordinairement ainsi, mais qu'il y a des exceptions nécessitées par la nature des choses. »

MIELIX, *Quest. de droit, n° Mines*, § 1, in-B°, p. 141, dit aussi en citant *Poet* et la loi 3 D. de acq. vel empt. poss. : « Pour être censé avoir trouvé une chose autre, il ne suffit pas de l'avoir découverte, il faut l'avoir appréhendée. » — Op. conf. de DALLOZ, *Propriété (acquisition)*, n° 71 des *PAND. FRANÇ.*, t. V, p. 164.

(4) Exemples de choses abandonnées. — CHAVOT, t. II, n° 353, dit ici : « POTIER (*Prop.*, n° 63, cite pour exemple du choses abandonnées, les gausces de pois, les tringens de calade et autres choses semblables, qu'on trouve dans une rue. On peut dire que les ramasse pour s'en servir, fute de pain, dans le temps de famine, en acquies le domaine, *jura inventio et occupatio*. On peut ajouter que ce sont les choses de cette nature, les débris d'étoiles, les rebuts de toutes les industries amassés dans les rues des grandes villes, qui formeraient la matière de l'industrie de plusieurs milliers d'hommes, des chiffonniers. »

(5) Quel du trésor ? — Les principes qui sont relatifs au trésor, ont été rappelés ci-après n° 365 et suivans.

(6) Quant aux choses perdues ou trouvées, voir ci-après que

(a) *Quoniam modo traditio transfert dominium et ad ali, ac traditio, aliquo jure causa procuratur, propter quam traditio sequitur.* (l. 31, ff. de acq. res. dom.)

Gaius, transférer le domaine des choses entre les mains de personnes qu'on n'a pas nominativement et individuellement en vue, comme cela arrive à celui qui jette de l'argent au peuple : car il ignore quels sont les individus qui le recueilleront, et combien chacun en retirera ; néanmoins, comme sa volonté est que ce que chacun ramassera soit pour lui, cette volonté transmet à l'instant la propriété : *Interdum et in incertam personam collocata voluntas damini transfert rei proprietatem. Ut eveni qui missilia jectat in vulgus : ignorat enim quilibet eorum quisque excepturus sit ; et tamen, quia vult, quod quisque exceperit, ejus esse, statim dominum efficit* (1). Assurément il n'y a rien de mieux arquis, puisque l'un veut donner, et que l'autre s'empresse de le recevoir (2).

§ II. — DU DROIT D'OCCUPATION ET D'ACQUISITION QUI A LIEU PAR LE MOYEN DE LA PÊCHE (3).

365. Dans les étangs, viviers ou réservoirs, le poisson est propriété privée.
366. *Sicurs*, en mer ou en rivières. Trois sortes de pêche.
367. En mer la pêche est permise à tous.
368. A l'Élat, dans les rivières navigables ou flottables. Y a-t-il vol de la part de celui qui y prend du poisson ?
369. Aux riverains pour les autres eaux. Nouvelle loi en France sur la pêche.
370. Suite du précédent.
371. Nécessité de définir le point où le cours d'eau devient rivière flottable ou navigable. La matière de la pêche, dans ses détails, ne peut être ici traitée.
372. Rappel de l'article 63 de la nouvelle loi française quant à la prescription des délits de pêche.
373. Le droit de pêche peut-il être aliéné à toujours par le riverain ? Avis du conseil d'État.

365. Le poisson renfermé dans les étangs (324), viviers, ou réservoirs, appartient au propriétaire de ces objets (364), parce que, les possédant immédiatement et per se, il en est le maître : en conséquence de quoi l'étranger ne pourrait s'en emparer ou le détruire sans se rendre coupable de vol, et s'exposer à être poursuivi en justice criminelle. Voy. l'article 152 du code pénal.

366. Mais tant que le poisson est en mer ou en rivière, qu'il y jouit de sa liberté naturelle, il n'appartient à personne : il est *res nullius*, et il devient

la propriété du premier occupant qui s'en empare.

En fait la pêche comme moyen d'acquiescer la propriété du poisson, il faut en distinguer de trois espèces, qui sont : la pêche pratiquée dans la mer ; celle qui est exercée dans les rivières navigables et flottables, et celle qui a lieu que dans les petits viviers.

367. En mer, la pêche, ou plutôt le droit de pêche, appartient également à tout le monde, parce que la mer n'est exclusivement dans le domaine de personne, ni d'aucune puissance : et de là il faut conclure que le poisson pris dans cette espèce de pêche appartient nécessairement à celui qui s'en est saisi, puisque la prise en doit être considérée comme le fruit du droit de premier occupant licitement pratiqué sur une chose qui n'appartenait à personne.

368. Lorsqu'il s'agit de rivières navigables et flottables, c'est à l'État seul que le droit de pêche appartient, pour l'amodier à son profit : en sorte qu'il est défendu à tout individu non amodiateur ni pourvu de licence, de pêcher dans cette double classe de rivières, autrement qu'à la ligne flottante tenue à la main, sous peine d'être condamné à l'amende statuée par les lois.

La raison pour laquelle le droit de pêche n'appartient ici qu'à l'État, c'est que les grandes rivières dont il s'agit sont, sous tous les rapports, partie du domaine public.

Ici se présente naturellement la question de savoir si le poisson pris dans ces rivières par celui qui n'y avait pas le droit de pêche, devient la propriété du premier occupant, comme s'il avait été pêché en mer ; ou si, au contraire, ce pêcheur par contrebande ne peut consommer le poisson qu'il a pris, ou le vendre à son profit, sans se rendre coupable de vol.

Le vol consiste à s'emparer de la chose d'autrui ; or, avant l'acte de pêche, le poisson pris par le pêcheur clandestin n'appartenait encore à nul autre : donc il n'y a pas de vol dans un fait de cette nature.

En ce cas l'acte de pêche est bien illicite, et peut donner lieu à des dommages-intérêts ; mais il ne serait pas possible de trouver là un véritable vol : en conséquence de quoi le droit de premier occupant conserve sur son empire en cette circonstance.

S'il est vrai qu'aux termes de l'article 42 de la loi du 15 avril 1827 sur la pêche fluviale, le poisson saisi pour cause de délit doit alors être vendu au profit de l'État, ce n'est que par suite de la confiscation qui en est prononcée, et non par forme de restitution de chose volée.

En un mot, l'agent de l'État qui exerce les actions du maître sur la rivière, n'applique ici son œuvre qu'à

l'un dit en chapitre des épaves, surtout § 5, des *Épaves de terre*, n.° 466 et suivantes.

(1) Loi 9, § 7, ff. de *acquirendo rerum domini*, lib. XII, tit. 1.

(2) Op. conf. de FAVARD, v. *Propriété*, p. 617, n.° 13 ; de MERLIN, Rép., v. *Occupation*, in-bis, p. 450, n.° 7 ; CHATOT, t. II, n.° 317, ajoute : « Les pièces de monnaie que l'on jette au peuple dans les jours de fête, lors du l'achèvement des princes, sont elles acquises à titre de libéralité ou à titre d'occupation ? Les commentateurs du droit romain sur le § 45 *per. Avais*, sont divisés sur ce point. Hincocum soutient que ce n'est qu'à titre de pure occupation, parce que, dit-il, le maître a abandonné la propriété de l'objet avant qu'il soit passé entre les mains d'un autre, en sorte que celui qui s'en empare acquiert une chose abandonnée : « Qui illa spargit, eorum domini non esse videtur, antequam quis ea apprehenderit. Quorum dominio non abdicamus, ea sunt derelicta. His pro derelictis habitor cedunt occupantibus. »

« Vovimus, au contraire, veut que ce soit à titre de libéralité ;

régulièrement la monnaie restituée doit être certaine, puisque nécessairement c'est en sa seule considération que la libéralité est faite ; cependant, dit-il, il est plus conforme à la nature des choses de regarder cet acte comme une tradition de l'objet ; parce que le propriétaire n'en a pas abdicqué la propriété pour qu'il redevienne abandonné, mais bien pour qu'il fut acquis à celui qui s'en emparait. Celui qui abandonne une chose, « non liberaliter sed alius non accipit, quod facit, se qui pignus spargit. »

« En effet, la circonstance, le lieu et le fait même de la dispersion des pièces de monnaie, caractérisent suffisamment une libéralité ; et si celui qui donne ne soit pas précédemment quelles sont les personnes qui profitent du don, c'est parce qu'il n'y a rien sur ce point à en rapporter au sort. » (Voy. DURANTON, t. IV, p. 350.)

(3) PROUDHON renvoie lui-même à son *Traité du domaine public*, où il a parlé de la pêche avec plus de détails. Nous devons donc renvoyer nos annotations à l'édition que nous donnerons du *Traité du domaine public*.

la faculté de la pêche, et non aux poissons, qui ne sont dans le domaine de personne avant d'avoir été arrêtés.

369. A l'égard des petites rivières, autrefois le droit de pêche appartenait exclusivement au seigneur possédant fief sur les lieux; mais ce droit seigneurial fut aboli, comme tant d'autres, au commencement de notre révolution, par les lois qui anéantirent la féodalité en France (1); en sorte que, dans le nouvel ordre de choses, le droit de pêche sur les petites rivières se trouve converti en un droit purement foncier appartenant aux propriétaires riverains du cours d'eau, comme une dépendance inséparable de leurs héritages.

Il y a eu en France, dans les temps passés, beaucoup de lois et d'ordonnances touchant la pêche; mais aujourd'hui cette matière est entièrement régie par la loi du 13 avril 1829, dont l'article 83, qui est le dernier, porte que, « sont et demeurent abrogés toutes les lois, ordonnances, édits et déclarations, arrêts du conseil, arrêtés et décrets, et tous règlements intervenus, à quelque époque que ce soit, sur les matières réglées par la présente loi, en tout ce qui concerne la pêche. »

370. A cette loi il faut joindre une petite ordonnance du roi du 15 novembre 1830, réglant, en peu d'articles, la nature des filets qui peuvent être licitement employés par les pêcheurs, comme encore ce qui touche aux temps, saisons et heures de la pêche, dont la détermination est renvoyée aux préfets des diverses localités.

C'est par ordonnances du roi que les limites de la pêche doivent être fixées. Quand il s'agit de l'extrémité inférieure d'un fleuve qui aboutit à la mer, la pêche maritime, qui est libre, s'exerce jusqu'aux limites fixées pour l'inscription maritime; et la pêche qui se fait au-dessus du point où les eaux cessent d'être salées, est soumise aux règles de police et de conservation établies pour la pêche fluviale.

371. A l'égard des fleuves navigables et flottables, quelque grands qu'ils se montrent par la suite de leur cours, ils ne sont toujours que de petites rivières dans leur partie supérieure; c'est pourquoi il faut là une délimitation, pour laisser à chacun le sien, en adjoignant le produit de la pêche au fisc depuis le point où le cours d'eau porte bateau ou sert au grand flottage, et en la laissant au contraire libre aux propriétaires riverains de la partie supérieure.

N'ayant ici directement pour but que la manière d'acquérir par droit de premier occupant les choses qui ne sont encore à personne, telles que les poissons qu'on va pêcher en mer ou en rivière, il nous semble qu'il n'y aurait qu'une divagation en dehors de notre sujet, si nous étendions nos discussions jusqu'à l'explication de toutes les formalités nécessaires pour la constatation des délits de pêche, et les poursuites à exercer contre ceux qui s'en rendent coupables; et cette divagation serait d'autant plus fatigante pour le lecteur, qu'elle ne pourrait être complète sans embrasser beaucoup de formalités dont l'énumération ne serait qu'ennuyeuse, et qu'il faut voir dans la loi même du 13 avril 1829.

372. Nous remarquerons seulement qu'aux termes de l'article 62 de cette loi, « les actions en réparation de délits en matière de pêche, se prescrivent par un mois à compter du jour où les délits ont été constatés, lorsque les prévenus sont désignés dans les procès-verbaux des gardes; dans le cas contraire

« le délai de prescription est de trois mois à compter du même jour. »

Comme nous l'avons dit ci-dessus, sous l'ancienne législation, le droit de pêche était attribué au seigneur du lieu, qui en jouissait sans être propriétaire foncier des héritages adjacents à la rivière; mais la loi nouvelle a statué autrement: elle a voulu que ce droit appartint aux propriétaires des fonds adjacents, comme une compensation éventuelle des dommages qu'ils sont souvent exposés à souffrir par les débordements du cours d'eau; et en cela on ne saurait s'empêcher de reconnaître le principe d'équité qui préside à ce nouveau système.

373. Mais comment doit-on aujourd'hui caractériser ce droit? Pourrait-il encore, comme autrefois, avoir une existence isolée à perpétuité du fonds adjacent à la rivière? Pierre, qui est propriétaire d'un héritage joignant le cours d'eau, pourrait-il, sans aliéner cet héritage, donner à son droit de pêche une existence solitaire, en le vendant pour toujours au profit de Jacques, qui n'aurait aucun fonds dans la même localité?

Sans doute, s'il ne s'agissait que du bail à ferme, ou d'une aliénation temporaire d'un droit de pêche, la vente ou le bail pourrait en avoir lieu, parce qu'en cela on ne donnerait pas d'existence solitaire au droit de pêche lui-même, qu'on ne ferait qu'en engager l'usage.

Mais n'en serait-il pas autrement dans le cas où l'on aurait voulu assigner à ce droit les attributs d'une propriété perpétuelle et indépendante?

Sur cette importante question, l'on doit dire que le droit de pêche n'est plus qu'un droit d'usage, servitude réelle établie sur le corps de la rivière pour l'utilité et l'avantage des fonds riverains, et que par conséquent il en est inséparable, attendu qu'une servitude foncière ne peut exister que là où il y a un fonds servant et un héritage dominant.

C'est encore dans un avis du conseil d'Etat du 11, approuvé le 19 octobre 1811, que nous trouvons cette solution bien explicitement énoncée pour la première fois.

« Le conseil d'Etat, y est-il dit, qui, après le renvoi ordonné par Sa Majesté, a entendu le rapport de la section de l'intérieur sur celui du ministre de ce département, tendant à faire approuver l'acquisition à titre d'échange, par la commune de Condé-sur-Iton, département de l'Eure, d'une maison pour servir de presbytère,

« A la charge par la commune de céder en contre-échange, 1° des biens communaux; 2° le droit de pêche dans la rivière Iton, le long du terrain communal appelé les Prés-Morins; le tout estimé deux mille deux cents francs;

« Considérant que le droit de pêche appartenait à la commune sur la rivière d'Iton résulte pour elle de la propriété des terrains communaux, et en est une dépendance indivisible,

« Est d'avis, 1° qu'il n'y a pas lieu à autoriser ladite échange; 2° que le présent avis soit inséré au Bulletin des lois. »

Cet avis du conseil d'Etat, promulgué en 1811, ne fut que la conséquence, et comme la déclaration expresse du point du droit déjà décrété par l'article 686 de notre code civil, qui, pour écarter tout retour de droits semblables à ceux de la féodalité, veut qu'on ne puisse plus établir de services fonciers en France qu'autant qu'ils ne seraient imposés ni à la personne, ni en faveur de la personne, mais seulement à un fonds et pour un autre fonds. (Voy., pour plus de développements, notre *Traité du domaine public*, tome IV, page 198, nos 1248 et suiv.)

(1) Voy. les lois des 25 août 1790 et 10 juillet 1793.

§ III. — DE DROIT D'OCCUPATION QUI A LIEU PAR LE FAIT DE LA CHASSE (1).

374. Le droit de chasse dans le droit commun. Rappel de l'art. 715 du code civil. Besoin d'un code sur la matière. Ce droit dérive de celui de conservation. Rapport de l'homme avec les animaux. Ses droits sur eux.

375 2°. Les lois qui ont consolidé la propriété n'ont pas pour cela rendu le maître du fonds propriétaire des animaux qui s'y trouvent. Conséquences.

376 3°. Droit de chasse restreint dans son exercice par d'autres droits.

377 4°. Le droit de chasse peut-il être rangé parmi les fruits ou produits du fonds?

378. Son abolition comme droit féodal.

379. Amendes contre ceux qui chassent sur les terres d'autrui. Différence de principes chez les Romains et chez nous.

380 2°. L'individu qui chasse sur le terrain d'autrui sans autorisation et en temps prohibé ne commet qu'un délit passible d'une seule amende.]

381 3°. La chasse est interdite dans les forêts nationales.

382. Confiscation des armes. Responsabilité civile.

383. Arrestation des chasseurs vagabonds et dégoûtés. Compétence des tribunaux correctionnels.

384 2°. Le droit de chasse sur ses possessions est soumis à des mesures de police et à des restrictions. Temps prohibé.

385. Chasse permise en tout temps au propriétaire dans certaines parties de sa propriété.

386 2°. Que doit-on réputer terrain clos? Différence entre le terrain clos et l'enclos appartenant à une habitation.

387 3°. Conditions que doit remplir la clôture. Clôture d'un enclos tenant à une habitation.

388 4°. Le propriétaire peut faire détruire le gibier avec toutes sortes d'armes.

389 5°. Il peut faire détruire toute espèce de gibier. Quels animaux sont considérés comme gibier.

390. Chasse permise en tout temps pour les bois et forêts. L'usage n'a pas, comme l'usufruitier, le droit de chasse. Quid du superficiaire?

391 2°. Le droit de chasse appartient-il exclusivement à l'usufruitier?

392 3°. Différence entre l'usufruit d'une garenne et celui d'une propriété ordinaire quant au droit de chasse.

393 4°. Différence entre l'usufruitier et l'usage d'une garenne quant au droit de chasse.

394 5°. Le propriétaire n'a pas le droit de chasser sur ses fonds enclavés dans les forêts réservées aux peuples du roi.

395. Disposition relative à la destruction du gibier dans l'intérêt des récoltes. Destruction des bêtes féroces.

396 2°. Mais ce droit de destruction ne pouvait être accordé à un étranger. Différence entre les articles 13 et 14, et l'article 15 de la loi de 1790.

397 3°. A quels signes reconnaît-on le fait de chasse?

398. Le fermier a-t-il, par le bail, le droit de chasse? Distinction. Controverse.

399. Dispositions du code rural sur la destruction des animaux malfaisants. Arrestation des chasseurs malfaisants.

400. Le droit de chasse n'est en France qu'un droit purement foncier. Il est tacite domanial, communal ou privé.

401. Animaux sauvages appartiennent au premier occupant, même sur le terrain d'autrui.

402 2°. Le gibier pris dans le lacet que j'ai tendu sur mon fonds m'appartient-il aussi? Quid si le lacet est tendu sur la propriété d'autrui?

403. Quand y a-t-il occupation? Droit du maître du fonds en indemnité pour dommage causé au fonds. Entrée du fonds interdite.

404 2°. Le fait de chasse dans les fonds clos est puni plus sévèrement.

405 3°. Le gibier tiré dans un parc est-il sujet à restitution?

406 4°. On ne peut suivre le gibier sur le fonds d'autrui.

407 5°. Le propriétaire qui a laissé trop multiplier le gibier sur son fonds est responsable des dégâts qu'il commet sur le fonds des voisins.

408. Le droit de chasse peut-il être séparé du fonds? perpétuité? Ce droit se serait qu'un droit d'usage. Critique d'un arrêt de la cour d'Amiens.

409 2°. Droit de chasse concédé à une famille. Sa durée.

410 3°. Concédé tant à une personne qu'à ses héritiers. Sa durée.

411 4°. Il ne peut être concédé au profit des propriétaires d'un héritage.

412 5°. Le droit de chasse peut-il être loué?

413 6°. Peut-il être loué par celui à qui on l'a cédé.

414 7°. Il est permis aux communes d'affirmer le droit de chasse dans leurs bois communaux.

415 8°. Différence entre la cession et la permission du droit de chasse.

416 9°. La permission accordée par le propriétaire est exclusive du délit de chasse quand il y a bonne foi.

417 10°. Le droit de chasse concédé est mobilier. Seuls entre les mains du propriétaire.

374. « La faculté de chasser est régie par des lois particulières », porte l'article 713 du code civil. Cette disposition est remarquable sous deux points de vue :

D'abord en ce qu'il est reconnu, par la généralité de ses expressions, que la faculté de chasser est dans le droit commun ;

En second lieu, parce qu'elle paraît nous promettre des lois ou règlements organiques qui nous manquent encore sur cette matière, malgré les besoins de la société à cet égard.

Il est, en effet, déplorable pour celui qui veut se livrer à l'étude des règlements de chasse, de se voir obligé de recueillir, comparer et consulter une foule de lois, tant anciennes que nouvelles, pour une chose si peu compliquée en elle-même. Faisons des vœux pour que le pouvoir législatif s'occupe enfin

(1) Nous ne devons considérer ici le droit de chasse comme une dépendance de la propriété et un mode d'acquisition par occupation. Nous avons vu, en conséquence, nous borner à caractériser ce droit dans son exercice et dans les limites qu'y ont apportées

des lois de police. Quand ce droit a été violé par autrui, quand on en a fait abus, il y a délit ; tout ce qui se rattache aux formes de sa constatation, au mode de sa poursuite, se trouve dans le cadre des lois de répression et devant trouver place ailleurs.

à nous donner ici un code enlupé, et au moins semblable à celui qu'il a décrété sur le pêche fluviale.

eux.

Le droit de chasse est une conséquence naturelle du principe qui veut que tout homme puisse, autant que possible, veiller à sa conservation personnelle en détruisant les animaux dangereux ou malfaisants ;

comme encre de veiller à la conservation de ses récoltes en écartant et traquant le gibier qui pourrait y causer du préjudice. Mais l'entière liberté de la chasse dégrèverait bientôt en une funeste licence, s'il n'y avait pas de règlements portés sur son exercice ; et c'est là ce qui nous fait vivement désirer un code particulier et complet sur cette matière (1).

(1) CRAVOT, t. 1, n° 552 et 551, dit lui : « Les rapports des hommes avec les bêtes qui les environnent varient suivant le caractère de ces bêtes. Ils ne peuvent être les mêmes avec les bêtes insensibles qu'avec les bêtes sensibles ; les premiers ne sentent pas les effets de notre puissance et n'ont pas des besoins à satisfaire ; les autres sont doués de sensibilité et de volonté comme nous, et, comme nous, ont des besoins à satisfaire. Leurs droits sont-ils égaux aux nôtres ? Sans rechercher les titres qui confèrent à l'homme la suprématie sur toute la nature, il nous suffit d'observer que l'existence de nos besoins nous donne le droit et le devoir de les satisfaire, et que la coexistence de besoins chez d'autres bêtes ne peut les restreindre (2) : elle peut seulement engraver une lutte entre eux divers droits et même un état de guerre, lorsque la vie de l'un est un péril pour celle de l'autre.

« Mais l'homme, par ses intelligences, a su prévenir cette lutte et se soumettre à la volonté de certains animaux, en l'aider de sa supériorité contre ceux qui sont rebelles à son joug. Il donne aux premiers la subsistance, en familiarisant et provoquant leur reproduction ; ils lui doivent même l'existence ; les seconds ne vivent pour la plupart que des produits de son travail ou des choses qui lui appartiennent. Mais jusqu'où s'étendent ses droits sur les animaux ? Peut-il disposer même de leur existence ? Il ne le peut qu'à l'égard de ceux qui sont domestiques, pour qu'ils puissent servir plus commodément à ses besoins ; et s'il horait leur emploi au travail dont ils sont susceptibles, leur multiplication deviendrait si grande que leur coexistence avec l'homme serait nuisible et même impossible. Le seul devoir qu'il ait à remplir à leur égard, n'est celui de ne pas les laisser souffrir longtemps et inutilement ; ce agissant ainsi, il s'empêche le spectacle de la douleur et se procure en même temps une source de subsistances utiles et abondantes. Quant à ceux qui sont restés dans l'état sauvage, il a moralement le droit de leur non-seulement de leur faire la férocité menace directement sa vie, mais encore ceux d'un naturel plus doux, qui le menacent indirectement en lui enlevant sa subsistance ; de la dévotion du droit de chasse, qui, dans l'état sauvage est chaque être dispute son existence à la nature, devient un des principaux moyens de cette existence même ; et dans notre état social, un moyen de prévenir la trop grande multiplication des animaux nuisibles soit à notre personne, soit à nos récoltes, soit à nos autres moyens de subsistance. »

DEKANTON, n° 375, 376 et 377, ajoute : « Suivant les principes du droit naturel, et que les Romains avaient adoptés dans toute leur étendue, l'occupation des animaux sauvages en rend propriétaire celui qui s'en empare par force, par ruse ou par adresse ; la chasse est en effet un des plus anciens modes d'acquisition que la nature ait enseigné aux hommes.

« Et l'on entend par animaux sauvages tous ceux qui vivent seuls les uns, dans les airs, ou qui, répandus à la surface de la terre, y jouissent d'une entière liberté, comme les cerfs, les lièvres, les poissons qui ne sont pas renfermés dans des parcs ou enclos, des étangs ou viviers.

« Les docteurs font en effet exception pour les animaux renfermés dans ces lieux en autres semblables. Vincent, sur le § 15, Institut, de rerum divit., cite plusieurs auteurs professant ce sentiment, sans toutefois le partager en principe, attendu, dit-il, que, même dans ce cas, ces animaux ne sont réellement possédés par personne ; ils jouissent encore de leur liberté naturelle, quoique d'une manière restreinte. Il l'adopte néanmoins, à cause des usages généraux reçus chez les peuples modernes. Ainsi, chez nous, celui qui saurait frauduleusement du poison dans un étang ou dans un vivier, est passible de la peine de réclusion. (Article 388 du code pénal.)

« Mais dès que les pigeons, les lapins et poissons passent dans un autre enclos, vivier ou étang, ils cessent d'appartenir à

(2) Voy. Bouteil de Tourny, Traité de la Faune, § 6.

leur premier maître, et ils appartiennent aux propriétaires du colombier, de la garenne ou de l'étang, pourvu qu'ils n'y aient pu être attirés par fraude et artifice. (Art. 564.) C'est ce qui sera expliqué plus loin.

« Comme l'on s'acquiert la propriété des animaux sauvages que par la prise de possession, on la perd en perdant la possession elle-même ; et il redrevient alors la chose du premier occupant. C'est une différence notable d'avec les autres animaux et les choses incertaines, dont nous ne pouvons point d'être maîtres par cela seul que nous en les possédons plus ; tellement que nous pouvons les revendiquer, tant que nous n'en avons pas laissé prendre la demeure.

« Quant aux animaux naturellement sauvages, mais apprivoisés, nous en conservons la propriété tant qu'ils conservent l'habitude d'aller et de revenir ; dès qu'ils ont perdu l'espérance de retour, ils appartiennent au premier occupant. »

On lit dans les PAND. FRANÇAISES, t. V, p. 219 : « Les animaux se rangent en trois classes. Les bêtes féroces : ce sont celles qui jouissent de leur liberté naturelle, et vaguent indéfiniment, comme le sanglier et le lion. Les animaux domestiques, qui sont et reviennent naturellement à la maison, comme les bœufs, les moutons, les poules ; et les animaux qui, naturellement sauvages, ont été rendus domestiques, comme les lapins de clapier, et quelquefois des cerfs, des daims.

« Il n'y a que les bêtes féroces dont on peut acquiescer la propriété par l'occupation, parce qu'elles sont les seules qui s'approprient véritablement à personne. Si donc vos bœufs ou vos poules se sont échappés, et que quelqu'un les prenne pour les garder et en profiter, il commet un larcin.

« Quant aux bêtes féroces rendues domestiques, si elles perdent leur habitude et se remettent en liberté, elles redrevient seules au droit d'occupation.

« La question de savoir quand elles sont censées avoir repris leur liberté naturelle, a partagé les juristes. Théophile et Hoffman pensent que cette présomption a lieu quand elles ont passé, sans revenir, trois jours de plus qu'elles n'ont coutume ; mais elle dépend des circonstances.

« Les bêtes féroces sont au premier occupant, quoique prises sur un fonds étranger : car elles ne font pas partie de ce fonds, puisqu'elles n'y tiennent pas, et elles s'en sont pas des fruits puisqu'elles n'en produisent point.

« Il ne faut point étendre cette règle aux bêtes qui sont dans les parcs fermés, ni aux poissons qui sont dans des viviers, ou des étangs, car ils sont en la possession du propriétaire de ces parcs ou de ces étangs.

« Suivant le droit romain, les bêtes, dans une forêt environnée de haies, ou les poissons dans un grand étang, étaient regardés comme jouissant de leur liberté naturelle, et appartenaient en conséquence au premier occupant. Il n'en serait pas de même dans nos mœurs. »

Dans le troisième projet de CODE NÉCESSAIRE, ces principes étaient formulés dans les articles suivants :

« Art. 569. La chasse est libre dans les terrains non clos, pendant le temps déterminé par le code rural.

« 570. Celui qui chasse sur le terrain d'autrui, est responsable du dommage qu'il y cause.

« 571. Les bêtes sauvages non apprivoisées, si elles se sont échappées, n'appartiennent plus à celui qui les avait prises, dès qu'il a cessé de les poursuivre ;

« elles sont au premier occupant.

« 572. On ne peut s'approprier les animaux domestiques échappés ; ils doivent être rendus à leur maître quand il est connu.

« 573. Les animaux dérobés n'appartiennent point au premier occupant, tant qu'ils conservent l'habitude de revenir dans la demeure que l'homme leur a prise.

374 2^e (1).374 3^e (2).374 4^e (3).

375. Le droit de chasse fut longtemps un moyen d'oppression appesant sur les habitants des campagnes, lorsqu'il appartenait exclusivement aux seigneurs comme une prérogative de la féodalité; mais il fut aboli dès le commencement de notre révolution, comme tant d'autres droits seigneuriaux également

abusifs. (Voy. le décret du 11 août sanctionné le 5 novembre 1789, et celui du 3 juillet 1793) (4).

Ensuite du principe de liberté proclamé sur la chasse par la loi du 5 novembre 1789, l'Assemblée constituante rendit un autre décret le 22 avril 1790, sanctionné le 30 du même mois, dont nous ne pouvons mieux faire que de rapporter ici au moins les principaux articles.

Art. 1. — « Il est défendu à toute personne de

(1) Les lois qui ont consolidé la propriété n'ont pas pour cela rendu la maîtrise de fonds propriétaires des animaux sauvages qui s'y trouvent. Conséquences. — DE BASTON, *op. cit.* 279, justifie cette proposition : « Quand la propriété du sol s'est trouvée considérée par l'organisation des seigneurs, il a fallu, pour qu'elle ne fût pas constamment violée par l'exercice du droit de chasse, porter des lois pour la protéger, mais ces lois n'ont pas eu d'abord pour objet d'attribuer exclusivement au maître du terrain la faculté d'y chasser, et de le faire considérer comme seul propriétaire des animaux sauvages qui s'y trouvaient; ces animaux n'ont pas cessé d'être des choses communes à tous les hommes, et par conséquent de devenir la propriété du premier occupant, quel qu'il fût. Ces lois ont seulement attribué au propriétaire du terrain le droit, s'il prévoyait que l'on viendrait y chasser, de défendre au chasseur d'entrer dans le fonds, et elles lui ont donné en conséquence une action contre lui, s'il avait méprisé sa défense, mais non la propriété ni la revendication des animaux que le chasseur avait pris ou tués : car cette défense ne pourrait changer la condition de ces animaux qui, par leur nature, appartiennent au premier occupant. Le droit, comme on va le voir, est encore aujourd'hui le même sous ce rapport.

« Si la propriété du fonds n'en avait point interdit l'entrée au chasseur, comme celui-ci ne lui avait fait aucune injure par le fait seul de la chasse, il n'était possible d'aucune action, même dans le cas où il aurait chassé à son insu, ce serait que la prohibition de chasser sur le terrain d'autrui sans l'assentiment du propriétaire ne résultait pas, comme chez les peuples modernes, d'une loi générale, mais bien d'une interdiction spéciale de celui-ci » *Op. cit.* de MARLIER, *Rep.*, 2^e Occupation, art. 1^{er}, § 3 2^e.

(2) Droit de chasse restreint dans son exercice par d'autres droits. — CHAYOT, *l. 1*, n° 231 : « Ce droit devrait appartenir à tous les hommes, car chaque a le droit de prévenir le péril qui menace sa personne ou de pourvoir à la conservation de sa subsistance. Cependant, comme à côté de ce droit se trouvent d'autres droits que son exercice pourrait blesser, on a dû chercher à les concilier, en subordonner le moins utile à celui qui l'était le plus. C'est par cette raison qu'il est interdit au chasseur de violer la propriété d'autrui, de fauter ses récoltes; c'est par la même raison que la chasse, d'exercée habituellement au moyen d'armes d'attaque, est interdite avec ces armes à certains individus mal famés; parce que le virement est le premier besoin de l'homme, et que ces individus pourraient tourner contre lui des armes qui lui seraient destinées, ou apparence, qu'à abattre le gibier. Aussi la chasse est-elle soumise à des lois de police et de sûreté. »

(3) Le droit de chasse peut-il être rangé parmi les fruits ou produits du fonds ? — On lit dans HOLLAND DE VILLARDELL, *Chasse*, n° 11 : « Quelle est la nature du droit de chasse ? Est-ce un droit utile ou seulement d'agrément ? Peut-on enlever ce droit parmi les fruits ou produits du fonds ?

« De ce que la chasse est considérée par la loi comme un mode d'acquiescement, il paraît nécessaire d'en conclure qu'elle est susceptible d'un produit, et ce point est incontestable.

« Mais ce produit, qui peut être l'objet direct de la chasse, n'est pas ordinairement que l'acquéreur. Voici une distinction lumineuse : Julien nie que la chasse doive être regardée comme la fruit d'un fonds, à moins que les fruits du fonds ne consistent que dans la chasse. *Fructus fundi fructus fundi non est, nisi fructus fundi ex venatione constet.* C'est ainsi que les fruits d'un fonds peuvent ne consister que dans la pêche.

« La conséquence de cette théorie, c'est qu'en général et hors le cas où la chasse et la pêche sont l'unique produit du fonds, la chasse doit être regardée comme un droit d'agrément, plutôt que comme un droit utile. Les produits qui en résultent, en ce cas,

sont purement accessoires. Il faut les ranger parmi les produits extraordinaires dont, en général, toutes les choses sont susceptibles. »

(4) CHAYOT, 2^e 214-219, entre ici dans plus de détails : « C'est au roi, dit POTHEU, *Propriété*, part. 1, chap. II, § 3, « que le droit de chasse appartient dans son royaume; sa qualité de souverain lui donne le droit de s'emparer, *privativement* à tous autres, des choses qui n'appartiennent à personne, telle que sont les animaux sauvages : les seigneurs, et tous ceux qui « ont le droit de chasse, ne le tiennent que de sa permission, et « il peut mettre à cette permission telles restrictions et modifications qu'il lui semble. C'est pourquoi, dans les différentes ordonnances sur le fait des chasses, le roi se sert toujours du « terme de *permission*. »

« Nos rois ont restreint plus ou moins cette faveur, et ont fini par s'en gratifier que le noble : l'art. 14 de l'ordonnance de 1669 permettait la chasse seulement aux seigneurs, c'est-à-dire aux propriétaires du fief et aux nobles : « Permission, y est-il dit, à tous seigneurs, gentilshommes et nobles, de chasser « seulement à force de chiens et oiseaux, dans leurs forêts, haies, sous, garcenes et plaines, pourvu qu'ils soient éloignés d'une « lieue de ces plaines; même aux chevreaux et bêtes noires dans « la distance de trois lieues. »

« L'art. 218 de la même ordonnance défendait la chasse indistinctement à tous les roturiers et non nobles, de quelque qualité et état qu'ils soient, sauf à ceux qui étaient propriétaires de fiefs, lesquels, en cette qualité, avaient droit de chasser dans toute l'étendue de leurs fiefs.

« Les conséquences d'un privilège sont souvent plus injustes que son établissement même, parce qu'il faut, pour le maintenir et le faire respecter, commettre sans cesse de nouvelles injustices. C'est ainsi qu'un pauvre paysan pouvait être exposé au carreau et hanté pendant trois ans, pour avoir tué un lièvre dans ses récoltes. Et dans la crainte qu'une pareille peine ne fût modérée par le juge, dont la conscience pouvait être timorée, on le menaçait de l'interdiction.

« Le roturier ne pouvait pas chasser sur ses terres, fût-elles même de *franc-allen*; il ne pouvait pas même chasser sur celles du seigneur qui lui en avait donné la permission; car le dicit d'aut il se rendait coupable pouvait être poursuivi par le ministère public en cette partie. Et quand le gibier venait se récolter, il ne pouvait le faire fuir qu'en l'effrayant par des cris ou autres bruits, ou se donnant bien garde d'employer des moyens qui pourraient le blesser; tandis que les seigneurs pouvaient être parcourir de temps en temps, soit par le seigneur propriétaire du fief, soit par le seigneur haut justicier dans le territoire duquel les terres étaient situées, soit par le seigneur de qui le propriétaire du fief tenait ce fief lesdites terres. »

PETIT, dans son *Traité complet du droit de chasse*, liv. III, p. 39 à 163, donne le texte des anciennes ordonnances françaises sur la matière, à partir de la loi saignée. Il cite les ordonnances, édités ou règlements de 1365, 1371, 1515, 1533, 1582, 1596, 1601, 1607, 1669, 1757, 1789, et résume en ces termes le tableau de la législation :

« Sous le droit naturel, la chasse était libre à tous, partout et pour toutes bêtes.

« Sous les lois romaines, la chasse était libre; toutefois les lois venaient en régler l'exercice dans l'intérêt du propriétaire et de la propriété.

« Au commencement de la monarchie française, la chasse était aussi considérée comme l'un des attributs de la propriété, mais bientôt elle devint et demeura constamment un droit personnel au roi. Le roi pouvait le céder, le partager, l'attribuer à de certaines

« chasser, en quelque temps et de quelque manière que ce soit, sur le terrain d'autrui, sans son consentement, à peine de 20 livres d'amende envers la commune du lieu, et d'une indemnité de 10 livres envers le propriétaire des fruits, sans préjudice de plus grands dommages et intérêts s'il y a échet.

« Défenses sont parcellément faites, sous ladite peine de 20 livres d'amende, aux propriétaires ou possesseurs, de chasser dans leurs terres non closes, même en jachère, à compter du jour de la publication du présent décret jusqu'au 1^{er} septembre prochain, pour les terres qui seront alors dépouillées; et pour les autres terres, jusqu'après la dépouille entière des fruits, sauf à chaque département (aujourd'hui à chaque préfet) à fixer, pour l'avenir, le temps dans lequel la chasse sera libre dans son arrondissement, aux propriétaires ou possesseurs, sur leurs terres non closes. »

376. Art. 2. — L'amende et l'indemnité ci-dessus statuées contre celui qui aura chassé sur les terres d'autrui, seront portées respectivement à 50 livres et à 15 livres contre le terrain sera clos de murs ou de haies, et à 40 et à 20 livres dans le cas où le terrain clos tiendrait immédiatement à une habitation; sans entendre, par l'assemblée nationale, rien innover aux dispositions des autres lois qui protègent la sûreté des citoyens et de leurs propriétés, et qui défendent de violer la clôture des lieux qui forment leur domicile, et qui y sont attachés. »

Par l'article 3 les peines ci-dessus sont doublées en cas d'une première, et triplées en cas d'une seconde récidive.

Par l'article 4, il y a contrainte par corps et peine d'emprisonnement contre celui qui n'aura pas, dans la huitaine, satisfait à l'exécution du jugement porté contre lui (1).

fonctions, à des dignités; il pouvait l'adjoindre, le concéder avec ou sans conditions; il pouvait en faire un privilège qu'il était maître de restreindre ou d'étendre selon son bon plaisir. Il pouvait délivrer et révoquer des permissions de chasse. Tous ceux qui possédaient le droit de chasse, n'importe à quel titre, le tenaient toujours du roi, qui avait le droit primitif.

« Toutes les lois et ordonnances que nous avons rapportées nous apprennent comment les rois ont usé de ce droit.

« Voici quel était le dernier état de choses :

« Tous les possesseurs de fief, soit nobles ou roturiers, avaient le droit de chasse dans l'étendue de leur fief, auquel le droit était attaché.

« Les seigneurs avaient des privilèges, mais ils étaient personnels; les roturiers n'en avaient pas; ils ne pouvaient chasser s'ils n'étaient propriétaires de fiefs qui comportaient ce droit, ou s'ils n'avaient une charge à laquelle était attaché le privilège de chasser sur les terres du roi.

« Le seigneur haut justicier avait le droit de chasser on personne dans tout le fief qui se trouvait dans sa justice, et bien qu'il ne lui appartenait pas.

« Les nobles qui n'avaient ni fief ni justice ne pouvaient chasser sur les terres d'autrui, ni même sur leurs propriétés tenues en roture, excepté dans quelques provinces, comme en Dauphiné, où ils avaient un privilège spécial, en vertu duquel ils chassaient sur leurs terres et sur celles de leurs voisins.

« Les ecclésiastiques ne pouvaient chasser, les curés le défendaient; mais ils avaient la faculté de commettre une personne pour exercer leur droit sur leurs terres.

« La jurisprudence a même étendu ce droit aux femmes et autres personnes qui, par leur état, ne pouvaient chasser elles-mêmes.

« Tous ces droits, prérogatives et privilèges disparaissent en 1789 avec la féodalité. Les lois sur la chasse furent abrogées et remplacées par celle du 30 avril 1790, qui reste en vigueur.

« Dans les cas où prévus par cette loi, et si elle présente encore souvent, il faut recourir à l'ordonnance de 1669, et même aux dispositions des ordonnances de 1667 et 1661.

« Le décret du 4 mai 1812 concerne le port d'armes et se réfère à la loi du 30 avril 1790, dont il est le complément. »

MERLIN, *Rep.*, v^o Chasse, § 2, entre deux des détails nous étendons sur la chasse dans le droit féodal.

DALLOZ, v^o Chasse, dit aussi : « En France le droit de chasse fut aussi, jusqu'à la Révolution, un élément de la propriété. A cette époque il devint l'appanage des seigneurs; il fallut un fief à celui qui voulait chasser sur ses propres terres. »

Jurisprudence. — Enfin il a été jugé que la loi du 25 août 1790 avait compris dans l'extinction des procès relatifs aux droits féodaux, les contestations élevées avant la révolution entre deux seigneurs, pour un fait de chasse. (so frim. an xii, Bourges.)

« On dit aussi, comme entrée de féodalité, la cession qu'un propriétaire du fonds sur lequel il devait s'exercer, avait faite de son droit, avant la publication des lois abolitives. (Liège, 28 fr. 1817. Arrêt nat., t. X, p. 321.)

— Ce droit est aussi d'une nature particulière : il est plutôt d'agrément que d'utilité. D'où l'on a conclu que le propriétaire le retenait, lorsqu'il ne l'avait pas expressément concédé ou qu'il n'en avait pas permis l'exercice.

Il peut, en effet, le donner à bail ou le vendre, puisque aucune loi ne s'y oppose. (DALLOZ, *Dic.* 64.)

TURLEMANS, *Rep. adm.*, v^o Chasse, p. 367, entre deux des détails étendus sur le droit de chasse dans les provinces belges.

En Belgique, les arrêtés des 15 août et 21 septembre 1814 apportèrent dans le gouvernement du bas Rhin et du Rhin moyen une exception temporaire au principe qui établit le droit de chasse comme dépendance de la propriété. (Voir ci-après p. 387.) Ces dispositions furent révoquées par la loi du 21 février 1818. Cette partie de territoire resta dès lors sous l'empire du droit commun.

(1) CHANOT, t. I, n^o 24, ajoute : « Dans la législation romaine, l'exercice de la chasse sur les terres d'autrui n'était pas un délit; car le droit de chasse était un droit commun à tous les citoyens romains, c'était un droit attaché aux personnes et indépendant de la propriété des terres. Cela est si vrai, que les lois permettaient l'exercice de la chasse sur la terre d'autrui, *in alieno sylva vel agro consensu et auspiciis parum* (Loi 3, ff. de acq. rer. dom.); c'était là la règle concernant le droit commun. Non cependant, comme la chasse sur les terres d'autrui ne peut s'exercer sans porter une atteinte plus ou moins grave au droit de propriété, par respect pour ce droit, on permettait aux propriétaires de restreindre l'exercice du droit de chasse; ils pouvaient défendre aux chasseurs d'entrer sur leurs terres. Si les chasseurs méprisaient cette défense, ils s'exposaient aux peines d'un délit de chasse; mais ils avaient commis une violation du droit de propriété, qui les rendait passibles d'actions injuriarum. (Loi 13, § ult. de injuriis, ff.)

« Dans notre législation, nous l'avons déjà dit, le droit de chasse n'est qu'un droit inhérent à la propriété, un démembrement de la propriété; ce changement de caractère est l'origine de plusieurs conséquences, qui distinguent notre droit de chasse de celui des Romains : 1^o N'étant qu'un démembrement de la propriété, il ne peut être exercé légalement que par celui qui est maître du corps de la propriété; 2^o la chasse n'étant que l'exercice d'un des droits de la propriété, on n'est pas présumé l'abandonner ou l'avoir communiqué, le droit de chasse n'appartient qu'au propriétaire; 3^o le fait de chasse sans sa permission préalable n'est plus alors que l'usurpation d'un droit, un délit. Telles sont les raisons pourquoi la chasse sur les terres d'autrui est aujourd'hui un délit puni de peines particulières; telles sont les raisons pourquoi l'art. 1^{er} de la loi du 30 avril 1790 interdit en tout temps, et de quelque manière que ce soit, la chasse sur les terres d'autrui, sans le consentement du propriétaire. »

DURANTON signale, n^o 24, la différence qui existe entre notre législation et la législation romaine : « Le résultat aussi de ces dispositions que, à la différence du droit romain, suivant lequel le chasseur n'était passible de l'action du propriétaire qu'au-

376 2° (3).

376 3° (4).

377. Par l'article 5, les armes de chasse doivent être conservées, sans néanmoins que les gardes puissent désarmer les chasseurs, afin d'éviter tout danger de lutte à cet égard.

Par l'article 6, les pères et mères sont rendus garants des délits de leurs enfants mineurs de vingt ans, non mariés, et domiciliés avec eux, sans pouvoir néanmoins être contraints par corps.

378. Par l'article 7 il est statué que les délinquants dégoisés ou vagabonds seront arrêtés.

Suivant l'article 8, ces différentes peines devraient être prononcées par la municipalité du lieu du délit; mais il faut remarquer que, d'après l'article 179 du

code d'instruction criminelle, les délits de chasse sont aujourd'hui de la compétence du tribunal de police correctionnelle.

Suivant l'article 12, toute action pour délit de chasse est prescrite par le laps d'un mois à compter du jour où le délit aura été commis.

378 2° (5).

379. Aux termes de l'article 15, — « il est libre à tout propriétaire ou possesseur de chasser ou faire chasser en tout temps, et nonobstant l'article 1^{er} du présent décret, dans les lacs et étangs, et dans celles des possessions qui sont séparées par des murs ou des haies vives d'avec les héritages d'autrui (4). »

379 2° (5).

tant qu'il était entré sur son fonds malgré sa défense, ou qu'il y avait commis des dégâts, notre législation accorde l'action au propriétaire des fruits, contre tous ceux qui ont, en un temps quelconque, chassé sur le fonds sans sa permission; en sorte que chez les Romains, plus rapprochés que nous des principes du droit naturel, l'autorisation de chasser se présumait, tandis que chez nous le droit de propriété, encore plus respecté, est exclu de cette présomption.

(1) L'individu qui chasse sur le terrain d'autrui sans autorisation et en temps prohibé, ne commet qu'un délit possible d'une seule amende. — CHAYOT, t. I, n° 355, justifie cette proposition en disant : « Le consentement du propriétaire de la terre de chasse le caractère de délit, lorsqu'il a lieu après l'ouverture de la chasse. Avant cette ouverture, ce consentement serait insuffisant et n'empêcherait pas que le tiers fût passible de peines correctionnelles et pourvu à la requête du ministère public; c'est la seule circonstance que l'on peut remarquer dans le fait de chasse exercé sur les fonds d'autrui suivant la diversité des temps. Mais il n'y a pas dans ce délit du fait de celui qui chasse sur le terrain d'autrui, sans le consentement du propriétaire, et en outre, en temps prohibé; c'est ce qui résulte de l'amende unique qui a été prononcée contre ce délit dans quelque temps qu'il ait été commis. La cour de cassation a consacré cette doctrine le 10 mars 1839. »

(2) La chasse est interdite dans les forêts nationales. — Telle est la défense portée par l'arrêté du 18 vendémiaire an V.

Dans le royaume des Pays-Bas il est dit, par l'art. 8 de l'arrêté royal du 3 août 1818, que le grand veneur du roi « aura, pour les provinces méridionales, la faculté de délivrer des permis de chasser dans les forêts et terres domaniales, pour autant qu'elles ne sont pas louées ou affermées, ou ne le seraient pas à l'avenir. » (MÉNIES, *Rep.*, v° Chasse.)

(3) Le droit de chasser sur ses possessions est soumis à des mesures de police et à des restrictions. — Temps prohibé. — Récoltes. — CHAYOT, t. I, n° 343-345, dit à ce sujet : « Le droit de chasser sur ses possessions est soumis à des lois de police et à des restrictions. (Voy. la loi du 30 avril 1790, art. 1^{er}, §§ 1, 3, 15 et 16; décret du 4 mai 1811.) »

« Suivant l'art. 1^{er}, § 3, de la loi du 30 avril 1790, « défenses » sont faites, sous la peine de six livres d'amende, aux propriétaires ou possesseurs, de chasser dans leurs terres non closes, « même en jachère, à compter du jour de la publication des présentes, jusqu'au 1^{er} septembre prochain, pour les terres » qui seront alors dépeuplées, et pour les autres terres jusqu'après la dépouille entière des fruits, sauf à chaque département à « fixer pour l'avenir le temps dans lequel la chasse sera libre, » et dans son arrondissement, aux propriétaires sur leurs terres non closes. »

« Ainsi la chasse n'est ouverte aux propriétaires que sur leurs terres dépeuplées de récoltes; ils commettent un délit en chassant sur leurs fonds ensemencés ou chargés de récoltes. Le préfet peut alors ou retarder le moment où la chasse sera libre, suivant que les récoltes seront plus ou moins avancées ou le gibier plus ou moins abondant; mais il ne pourrait interdire au propriétaire la faculté de chasser sur quelques-unes de ses terres dépeuplées de récoltes et la donner sur d'autres. Un pareil arrêté serait contraire

à la loi du 30 avril, ou ne serait pas tenu de l'observer, ni les tribunaux chargés de l'appliquer. (Cass., 22 juin 1815, J. P. 15, p. 197, n° 441.)

« L'arrêté du préfet est exécutoire dans tout le département; le mot *arrondissement*, employé dans le § 3, veut, à l'époque de la loi, la même étendue qu'il a aujourd'hui le mot *département*.

« Le propriétaire, aux termes dudit article, peut chasser en temps permis et après l'enlèvement de la récolte sur ses terres non closes; à plus forte raison, sur ses terres closes, comme nous allons le voir bientôt dans les articles suivants, où nous expliquerons ce que l'on entend par terres closes. »

— Néanmoins même sur les terres closes, on ne peut chasser, si elles sont couvertes de récoltes. (13 janv. 1839, Angers; 16 janvier 1839, Amiens; 4 février 1839, Metz.)

— Ou ensemencées. (13 fév. 1837, cass. de France.)

(4) « C'est là, dit CHAYOT, t. I, n° 346, la première exception au principe de l'interdiction de la chasse dans les temps prohibés. » Il ajoute : « Il n'y avait pas de motifs légitimes pour interdire au propriétaire la chasse sur les lacs et étangs, dans un temps, et lui permettre dans d'autres; car de pareilles propriétés sont toujours dans le même état, et le fait de chasse ne saurait porter préjudice à leurs produits. »

Jurisprudence. — Pour la chasse dans ces lieux, le port d'armes n'est pas même exigé. (6 nov. 1818, Paris.)

— La circonstance que le terrain dans lequel un fait de chasse sans permis de port d'armes et en temps prohibé, a eu lieu, est clos, ne lui ôte point le caractère de délit. (21 mars 1822, cass. de France.)

— Le droit de chasse sans permis de port d'armes, n'appartient qu'aux propriétaires des parcs ou de terrains clos, attenants à des masses d'habitation et non à des clos de haies ou de murs en pierres sèches éparés dans la campagne, qui ne seraient pas des dépendances attenantes à des masses d'habitation.

Ainsi le propriétaire d'un terrain clos de haies vives et de murs en pierres sèches, n'a pas le droit de chasser sans permis de port d'armes de chasse, sur ce terrain, bien qu'il entoure son terrain sans cabane en pierres sèches, lorsque, toutefois, elle ne pouvait servir que d'asile ou d'abri au chasseur. (13 avril 1833, cour de cass. de France.)

(5) *Qu'on doit-on réputer terrain clos? — Différence entre le terrain clos et l'enceinte tenant à une habitation.* CHAYOT, t. I, n° 347, dit à cet égard : « La même faculté est accordée au propriétaire dans ses possessions closes, non chargées de récoltes. (Cass., 16 janv. 1839, 4 fév. 1811.) Mais quelles sont les conditions nécessaires pour qu'un terrain soit réputer clos? Il faut à cet égard distinguer entre les fonds clos et les enclos tenant à une maison d'habitation; les conditions ne doivent pas être et ne sont pas les mêmes. Cette distinction n'est nullement arbitraire, car on peut tirer un argument en sa faveur de l'art. 3, qui veut l'amende et l'indemnité, suivant que le fait de chasse illicite a eu lieu dans une terre clos ou dans un terrain à clos attenants immédiatement à une maison d'habitation. »

« Il est encore important, sous un autre rapport, de faire cette distinction, car le propriétaire qui tue du gibier dans ses terres closes commet un fait de gibier, mis au fait de chasse illicite; l'autre

379 3^e (1).

dis que lorsqu'il tue du gibier dans un enclos tenant à sa maison, son action n'est pas même répétée fait de chasse; c'est ce que nous établissons bientôt.

Jurisprudence. — On ne peut chasser avec armes et sans permis de part d'armes, avec des chiens courants, dans une forêt située dans une lieue formée par une rivière variable, qui ne peut être considérée comme propriété close, surtout si l'on n'est pas propriétaire de l'île. (15 fév. 1830. Cass. de France.)

— Jugé cependant qu'un terrain ne cesse pas d'être clos, dans le sens de la loi de 1790, bien qu'il existe dans la clôture des brèches qui permettent de s'y introduire. (31 mars 1832. Cass. de France.)

— Un terrain, qui par des brèches, des déhaliers ou des barrières enlève à volonté, offre un libre accès au public, ne peut être considéré comme un terrain clos, où il soit permis de chasser en tout temps. (11 nov. 1833. Rennes. SIREY, 1835, 2, 26.)

— On ne peut considérer comme un terrain clos, dans lequel la chasse serait permise sans permis de part d'armes, le terrain qui n'est séparé des héritages voisins que par un simple fossé de quelques pieds d'ouverture ou par des fonds anciens non cultivés et dont il ne reste que des traces. (14 et 18 mai 1836. Cass. SIREY, 1836, 1, 778.)

— On ne peut chasser sans permis de part d'armes, dans son propre terrain, bien que clos, si ce terrain n'est pas joint à l'habitation, de manière en être l'accessoire et la dépendance. (26 avril 1839. Cass. de France. SIREY, 1839, 1, 774.)

(1) **Conditions que doit remplir la clôture.** — **Clôture d'un enclos tenant à une habitation.** — CRAVOT, t. I, n° 246-247. Jugé ainsi la question : « Aux termes de l'art. 13, un terrain est clos lorsqu'il est séparé par des murs ou des haies vives d'avec les héritages d'autrui. Mais ces termes ne sont pas limitatifs; une haie sèche, faite avec des pieux ou cordelés avec des branches, est tout aussi bien un fonds et ordinairement bien mieux qu'une haie vive, qui fort souvent présente des interstices vides en trop pour garnir.

« Néanmoins, quel que soit le moyen de clôture que l'on ait employé, il faut, pour qu'il soit tel que le veut l'esprit de la loi, qu'il soit confectionné de manière à ce qu'il forme exactement le fonds sur tous les points. Serait-ce un mur ou une haie vive, si ce mur est ouvert dans quelque partie, ou la haie vive ouverte en quelque endroit, il y aura alors libre communication entre ce fonds et les héritages d'autrui, et il n'en sera véritablement pas séparé dans l'acceptation propre du mot. Nous trouvons dans la loi du 18 septembre 1793 un article, l'art. 6 de la sect. IV, qui détermine quelles sont les diverses espèces de clôture, et dans quel état doivent se trouver ces clôtures, pour que l'héritage soit réputé clos et par là affranchi du droit de parcours, les conditions qu'il impose à cet effet doivent être appliquées à notre espèce; cet article est ainsi conçu :

« L'héritage sera réputé clos lorsqu'il sera entouré d'un mur de quatre pieds de hauteur, avec barrière ou porte, ou lorsqu'il sera exactement fermé et entouré de palissades ou treillages, ou d'une haie vive, ou d'une haie sèche faite avec des pieux ou cordelés avec des branches, ou de toute autre manière de faire les haies en usage dans chaque localité, ou enfin d'un fossé de quatre pieds de large au moins à l'ouverture, et de deux pieds de profondeur. » (Voy. art. de la cour roy. de Dijon, 15 sept. 1835.)

« Aussi la cour de Rennes, par arrêt du 11 novembre 1833, a jugé qu'il n'est permis aux propriétaires ou possesseurs, et à ceux qu'ils y autorisent, de chasser en temps prohibé sur leurs terres, que lorsqu'elles sont entièrement closes; qu'en se peut considérer comme clos un terrain qui, par des brèches, des déhaliers ou des barrières courantes à volonté, offre un libre accès au public. « Considérant que de l'opinion contraire résulterait cette conséquence bizarre qu'en Bretagne, où toutes les terres cultivées sont entourées de talus en de haies, la chasse ne serait prohibée que sur les landes ou terres vaines et vagues, l'est-à-dire sur les seuls terrains où elle ne pourrait causer aucun préjudice. »

« Il résulte de ces décisions, qu'en temps prohibé le fait de chasse du propriétaire sur ses possessions closes sera rarement licite, faute de remplir les conditions exigées; car les clôtures

379 4^e (2). 379 5^e (3).

d'un fonds éloigné de l'habitation des propriétaires, à moins que ce ne soit un mur qui l'entoure, sont fort peu souvent entourées de manière à ne présenter aucun interstice vide en favorable au passage, et à être et fermer exactement aux termes de la loi du 18 septembre.

« Mais quand le fonds est attenant à une maison d'habitation, il ne sera pas moins réputé terrain clos ou enclos, parce qu'il aura des brèches dans sa clôture. Malgré son mauvais état, l'action de tour du gibier sur le sol de l'enclos n'est pas un fait de chasse illicite, et même elle n'est pas regardée comme fait de chasse; parce que l'enclos n'est qu'un accessoire et une dépendance de la maison d'habitation. Ces deux parties communiquant ensemble sans intermédiaire, l'enclos doit être considéré comme l'habitation elle-même, et le port et l'usage d'armes dans une habitation ou peut être considéré comme un fait de chasse. (Arrêt de cass. du 21 mars 1833.)

« On ne doit pas s'attacher, dans cette circonstance, à l'état de la clôture, en ne doit considérer que la position locale; et si la surélévation de la maison et du fonds est parfaite, on pourra tirer en tout temps du gibier dans ce fonds. « Mais il faut néanmoins qu'il soit entouré d'une clôture quelconque. Il n'est pas indifférent, comme dans l'exemple précédent, que soit la clôture remplisse les conditions de la loi du 18 septembre 1793. Il suffit, nous le croyons, pour que le fonds ait la qualité d'enclos, qu'il remplisse les conditions de l'art. 3p du code pénal; cet article est ainsi conçu : « Est réputé pare ou enclos, tout terrain environné » de fossés, de pieux, de claires, de planches, de haies vives ou sèches, ou de murs, de quelque espèce de matériaux que ce soit, quelles que soient la hauteur, la profondeur, la largeur, la » dégradation de ces diverses clôtures, quand il n'y aurait pas » de porte fermant à clef ou autrement, ou quand la porte serait » à claire-voie et ouverte habituellement. »

(2) **Le propriétaire peut faire détruire le gibier avec toutes sortes d'armes.** — CRAVOT, t. I, n° 254 : « Le propriétaire a le droit de détruire ou de faire détruire sur ses possessions toute espèce de gibier. (Art. 3 de la loi du 5 août 1789.)

« De ces termes il résulte :

« 1^o Que la chasse peut se servir de toute sorte d'armes, de filets et autres engins pour s'emparer du gibier, puisqu'il n'est pas fait mention de quelle espèce d'armes il doit se servir. D'ailleurs, l'art. 15 de la loi du 30 avril 1790 permet testuellement, non seulement au propriétaire, mais encore en fermier, de détruire le gibier dans ses récoltes non closes, en se servant de filets ou autres engins. L'art. 15 du titre XXX de l'ordonnance de 1669 ne peut donc plus avoir force de loi, soit quant aux peines qu'il prononçait, soit quant à l'interdiction de certains instruments destinés à la prise du gibier; voici les termes de cet article :

« Tous tendeurs de lacs, terrassons, tonnelles, tréteaux, briques, colles de cordes et de fil d'archal, piques et puits de rats, colliers, aliers de fil ou de soie, seront condamnés, pour la première fois, à trente livres d'amende et au fouet, et pour la seconde, fustigés, bannis pour cinq ans hors l'étendue » de la maîtrise, sans qu'ils aient commis délit dans nos forêts, gaspagnes et terres de notre domaine, ou en celles des ecclésiastiques, communautés et particuliers de notre royaume, sans exception. »

(3) **Il peut faire détruire toute espèce de gibier. Quels sont les animaux rangés dans cette classe ?** — CRAVOT, t. I, n° 255 et 256, résout ainsi la question : « 1^o Le propriétaire a le droit de tuer toute espèce de gibier, se trouvent abrogés l'article 1^{er} de l'ordonnance de Henri IV, du mois de juin 1601, qui défendait la chasse des cerfs, biches et fawns à toutes personnes, et l'art. 15 de l'ordonnance de 1669, qui défendait aussi la chasse du cerf et de la biche.

« 2^o Le propriétaire a le droit de détruire toute espèce de gibier; mais quels sont les animaux que l'on range dans la classe du gibier ?

« Nous trouvons la solution de cette question dans le § 1^{er} de l'art. 1^{er} de l'inst. n° 1, « *Fera igitur butior, et volucres, et pisces, et omnia animalia, quæ mari, colle, et terra nascuntur, sicut aliquæ aliæque capta fuerint, fere gentium statim illius esse*

380. Art. 14. — « Pourra également tout propriétaire ou possesseur autre que le simple usager, dans les temps prohibés par ledit article 1^{er}, chasser ou faire chasser, sans chien courant, dans les bois et forêts. »

On voit, par cette disposition, que le simple possesseur d'un droit d'usage n'a pas celui de la chasse sur

le terrain dont il est usager, parce qu'il n'a que le droit d'user de la chose suivant la mesure de ses besoins personnels, ce qui ne s'étend pas jusqu'à la prise du gibier, qui n'a rien de commun avec les fruits naturels du fonds. Il en doit être autrement de l'usufruitier, qui a le droit, sans bornes, de jouir comme le propriétaire lui-même (1).

Inclupant. « Voici l'interprétation que donne Vinnius de ce mot *feras* : « *Feras est, quicquid à circis diceretur as : nam feras generaliter nomen appellamus omnia animalia, quibus à natura sua infinita insita est liberè vagandi in terra, mari, aere; unde feras à ferendo dictus videtur, quod naturali sui impetu ferantur, vel quod à conspectu hominum se auferunt in solitudines. Nam excludimus, quæ hominum commercio manufactæ sunt. Neque utrum ferum sit animal, an mansuetum, ex natura estimandum est, non ex ususfactione. Certeque hoc § traduntur, ad occupationem earum ferarum pertinet duntaxat, quæ vel à nullo adhuc occupatæ sunt, vel occupatæ extrinsecus sui libertate liberæ factæ sunt compos.* » Quoique l'auteur classe au rang de animaux sauvages ceux que nous avons apprivoisés, il n'entend nullement permettre au chasseur de les tuer; bien loin de là, car tant qu'ils conservent l'esprit du retour, ils sont nôtres, et ne deviennent *res nullæ* que lorsqu'ils sont perdus. Les animaux sauvages sont donc seuls rangés dans la classe du gibier. »

PRETIT, t. I, p. 35, dit sur la même question : « Pourvienne le gibier, le rechercher, le tuer, tenter de le tuer, l'attendre, lui tendre des pièges, tous sont vu que tout cela constitue le fait de chasse, mais qu'entend-on par gibier ? »

« Les oiseaux et quadrupèdes destinés à être mangés constituent ce qu'on appelle gibier, mais d'une manière indicative et non limitative. »

« Ainsi, il ne peut y avoir de doute pour les perdrix, les alouettes, les culottes, les bécasses, les bécassines, les faisans, les pivoines, les poules d'eau, les sarcelles, les plâtes, les canards, les oies, les râles, les becfiges, etc. Il ne peut pas y en avoir non plus pour les lièvres et les lapins, mais des difficultés peuvent surgir dans quelques cas exceptionnels, et d n'est pas inutile d'en citer quelques-uns pour bien poser les principes. »

D'abord, se perdons pas de vue que bien qu'en général, et dans l'exception ordinaire du mot, on entende par gibier ce qui est tué pour être mangé; cette destination n'est pas nécessaire pour caractériser le fait de chasse. Ainsi l'on ne serait pas fondé à prétendre que, parce que le pièce de gibier serait été lancée sur place, après avoir été tuée, il n'y a point fait de chasse; il importe peu que le chasseur se l'approprie ou non, après l'avoir tuée.

« C'est ainsi pareillement qu'il y a fait de chasse dans le recherche, dans la poursuite des renards, des loupes et autres groses bêtes, quoiqu'il soit évident que ces pièces de gibier n'ont pas été tuées pour être mangées. »

« Mais des questions plus sérieuses peuvent présenter des difficultés. »

« On peut demander si c'est chasser que de tirer des hirondelles ou d'autres d'une rivière pour s'en servir. »

« Serait-ce chasser que de tirer des moineaux sur une haie, sur un arbre ou ailleurs ? »

« Serait-ce chasser que de tirer des corbeaux, des pigeons et autres oiseaux incommodes, ou pouvant causer des dégâts aux récoltes ? »

« Toutes ces questions peuvent être résolues pour être examinées. »

« La cour royale d'Aix a été saisie de la question de savoir si un individu chargé par le propriétaire de détruire les animaux qui commettent des dégâts, et trouvé armé à cet effet dans un jardin clos et renfermé dans l'enceinte d'une habitation, avait commis un délit de chasse; elle a décidé, par ses arrêts du 25 février 1848, qu'il n'y avait ni fait de chasse, ni par conséquent délit de part d'autre. »

« Si la cour d'Aix n'avait fait que décider qu'il n'y avait pas de délit, ce serait là une autre question que nous ne voulons pas

traiter ici, mais elle non paraît être allée beaucoup trop loin, en jugeant qu'il n'y avait pas fait de chasse. Cette interprétation donnée à la loi par la cour royale d'Aix, ne paraît pas avoir été adoptée par la cour de cassation; témoin son mémorable arrêt dans l'affaire du sieur Selves, par lequel elle décide que tirer un coup de fusil sur un oiseau de proie, c'est chasser. Dans l'espèce de cet arrêt le sieur Seigle, fermier du sieur Selves, avait tiré un coup de fusil sur une corneille qui se trouvait près de son nid, au haut d'un arbre. Le sieur Selves le poursuivait pour fait de chasse. Seigle prétendait que tuer un oiseau n'allant pas, ce n'était pas chasser, et qu'en fait, les corneilles lui faisaient un tel tort qu'il était pour lui une nécessité de tirer le coup de fusil qu'en lui reprochait. Cette défense, qui fit impression sur les premiers juges, ne fut pas accueillie par la cour de cassation, qui, rejetant toute espèce de distinction, décida qu'il y avait fait de chasse. Cet arrêt est du 13 novembre 1818. »

« Par cet arrêt, la cour de cassation a posé nettement les principes de la matière, et il en résulte que tirer un coup de fusil sur un oiseau quelconque ou sur une bête quelconque, n'importe dans quelle intention, c'est chasser. »

« Il est inutile d'ajouter qu'il est indifférent que le coup ait ou non atteint la bête vers laquelle il était dirigé. »

« Ces principes sont fort sévères, et cependant ils ne semblent guère pouvoir comporter d'exception. Toutefois il serait bien difficile de comprendre dans la règle les cas où l'on aurait dû, pour sa défense personnelle ou celle des siens, en de ses animaux domestiques, tirer un coup de fusil, par exemple sur un chien méchant ou supposé atteint de la rage, ou bien sur un loup en tant qu'il entre dans la cour d'un propriétaire. »

(1) Op. conf. de CHAVOT, t. I, n° 150. — Il ajoute : « Il n'est plus question de clôture dans cet article; cependant, dans la crainte que la chasse ne dépasse l'enceinte du bois et ne se poursuive au dehors à travers les récoltes, on a interdit la chasse aux chiens courants, parce que ces chiens, s'attachant à la poursuite du gibier, peuvent le suivre à travers les champs. » (Quant à l'usage, voir PROUDHON, *Usufr.*, n° 318.)

CHAVOT dit à l'occasion de l'usufruitier, t. I, n° 157 : « L'usufruitier a le droit de jouir comme le propriétaire lui-même (article 578) des fonds soumis à son usufruit; ses droits ne se bornent pas à la simple perception des fruits, ils s'étendent encore aux choses qui se seraient été récoltées dans la chasse des fruits, mais qui précéderaient de la possession même du fonds, de son usufruit, et qui font plutôt partie des agréments dont il est susceptible. Il doit donc avoir la faculté de chasser sur cette même propriété. »

L'art. 1^{er} de la loi du 30 avril 1790, dit DUBOIS, t. IV, p. 157, établit formellement au profit du propriétaire des fruits, ce qui doit évidemment, dans le cas d'usufruit, s'entendre de l'usufruitier; car, bien qu'en droit on ne le devienne propriétaire des fruits que par la perception qu'il en fait, néanmoins, lors du cas où cette règle a son application pour déterminer ses droits respectivement à ceux du propriétaire, il est vrai de dire qu'il est considéré comme maître de ces mêmes fruits, tellement que ses créanciers personnels peuvent les faire saisir sur pied par saisie-brandon, et que, dans notre législation, la revendication lui est donnée contre ceux qui les ont coupés sans son aveu. Et le sens de cette loi est si peu douteux à cet égard, que la seconde disposition de cet article met sur la même ligne le possesseur et le propriétaire, soit pour leur défendre de chasser en temps prohibé, soit pour leur permettre dans un autre temps. »

« Or, le possesseur n'est pas plus maître des fruits avant de les avoir perçus, que ne l'est l'usufruitier. L'art. 8 porte aussi que les peines et contraintes ne pourront être prononcées que sur la plainte du propriétaire ou autre partie intéressée, ce qui comprend clairement l'usufruitier, et ce qui démontre que le droit de

380 2° (1).
380 3° (2).

chasse n'est pas exclusivement personnel au propriétaire, puisque lui seul pourrait se plaindre de l'atteinte qui y a été apportée, sans égard à toute autre partie intéressée à poursuivre des dommages-intérêts par toute autre voie, si on lui avait fait du tort en chassant. Enfin, l'art. 54 porte que tout propriétaire et possesseur, outre qu'un simple usager, peut, même dans les temps prohibés, chasser ou faire chasser, sans chiens armés, dans ses bois et fiefs; mais l'usufruitier n'est pas un simple usager; il ne partage pas comme lui la jouissance de la chose avec le propriétaire; il l'a tout entière; et la loi n'y a apporté de limitation qu'à l'égard du simple usager, la conséquence est que le droit de chasse sur le fonds appartient à l'usufruitier.

Quant au superficiaire, on lit dans ROLLAND DE VILLARGIES, *Chasse*, n° 15: « Le superficiaire, étant pleinement maître de la superficie du fonds, a seul le droit de chasse comme accessoire. » Op. conf. de PROUBON, *Usufruit*, n° 3719.

(1) Le droit de chasse appartient-il exclusivement à l'usufruitier? — CHATOT, t. I, n° 328: « Mais l'usufruitier jouit-il exclusivement du droit de chasse? Pourrait-il interdire au propriétaire la faculté de chasser sur les fonds soumis à l'usufruit? Le droit remain résolvait cette question par une distinction. En effet, le droit de chasse, considéré dans les choses qu'il a pour objet et par rapport au lieu où il s'exerce, peut provenir ou d'un élement appréciable tenant du caractère des fruits, ou d'un simple agrément; *fructus fundi ex ventilatione consistit, aut non*. (Lui 56, de usufr., ff.) La première circonstance se réalise, lorsque les fonds soumis à l'usufruit ont été destinés à la reproduction du gibier, tels qu'un parc, une garenne, alors le gibier est ou les produits de ces fonds, alors l'usufruitier avait le droit d'interdire au propriétaire la chasse dans ses fonds. La faculté contraire n'aurait eu pour résultat de porter atteinte au droit d'usufruit même, en diminuant les élements.

« Si tel n'était pas la destination du fonds, l'usufruitier n'en a, à la vérité, *ex jure gentium*, la faculté d'y chasser: *Usufructuarium tenet in utilitate vel modum proinde dicitur* (lui 62, de usufr., ff.) mais il ne pouvait interdire la même faculté au propriétaire. (Voyez VOET, de usufr., n° 33; Fabi rationalla, d. l. 62.)

« Dans notre droit, comme dans le droit romain, nous avons occasion de faire la même distinction: des fonds sont destinés à la reproduction du gibier, et la chasse qu'on peut y exercer en constitue l'élement principal; d'autres ne sont destinés qu'à la reproduction des récoltes ordinaires, et les produits de la chasse n'en sont qu'un élement accessoire. Mais en tirons-nous la même conséquence? Le propriétaire pourra-t-il chasser sur ces derniers fonds concurremment avec l'usufruitier?

« L'usufruitier, avons-nous dit, a le droit de chasser sur les fonds soumis à son usufruit, parce qu'il a le droit de jouir même des simples agréments que peut procurer la chose. Ce ne serait pas là, à la vérité, une raison pour accorder, dans notre droit, exclusivement à l'usufruitier la faculté de chasser; car, dans le droit romain, l'usufruit avait la même extension. (Vinnius, in princip., n° 2, de usufr. int.) Mais il faut chercher le motif de la solution dans le caractère qui distingue notre droit de chasse du droit de chasse des Romains.

« Le droit de chasse était un droit commun à tous les citoyens romains; le droit de chasse n'est aujourd'hui qu'un droit inhérent à la propriété, un démembrement de la propriété; de là il suit: 1° qu'il ne peut plus être exercé légalement que par les propriétaires ou par ceux qui sont en leur lieu et place; 2° qu'il passe avec la possession du fonds dans les mains des possesseurs. Telle possession donne des droits plus ou moins étendus sur la chose et sur ses produits ou avantages. L'usufruitier jouit comme le propriétaire (art. 578), c'est-à-dire que ses droits sur les produits ou avantages de la chose sont aussi étendus (sauf les exceptions spécialement prévues) et aussi exclusifs. Faire participer le propriétaire au droit de chasse sur les fonds soumis à l'usufruit, ce serait donc le faire participer à un droit qu'il a aliéné, car il ne lui appartient plus en sa qualité de simple citoyen; ce serait restreindre l'étendue du droit d'usufruit lui-même, et lui faire

380 4° (3).
380 5° (4).

partager un des avantages de la propriété, qu'aucun titre du loi ne lui réserve dans l'opposition de ses intérêts avec ceux de l'usufruitier. Aussi, toutes les fois que le propriétaire et le possesseur sont en opposition d'intérêts, la faculté de chasser n'est pas accordée à un propriétaire et un possesseur, mais au propriétaire ou possesseur. (Voy. art. 13, 14 et 15 de la loi du 30 avril 1790.) Op. conf. de MÉRIS, *Rép.*, n° Chasse, où il invoque les principes du droit féodal en matière de chasse; de TOULIER, n° 191 du DEBANTY, n° 515; de FAYARD DE LANGLADE, *Chasse*, p. 490; de PROUBON, *Usufruit*, n° 3109; de PETIT, p. 517, qui ajoute: « Ces opinions sont en harmonie avec le principe (lui 62, ff. de usufr., et lui 9 au même titre). La loi 56, ff. de usufr. et fruct., n'accorde la chasse à l'usufruitier qu'autant que le produit du fonds consiste en cela.

« Mais alors il n'a le droit de chasse exclusivement, en vertu de son droit d'usufruit; et dans tous les autres cas, il l'avait en vertu du droit naturel et des gens, ainsi que le dit clairement la loi 62 précitée et sans que le maître du fonds pût s'y opposer. (VOET, tit. de usufr.)

« Ajoutons que l'usufruitier aurait même ce droit d'après cette loi, en considérant la chasse comme son produit, et aujourd'hui on ne peut plus dire que ce n'en est pas un. » (Vale ci-dessus n° 375 4°.)

(3) Différence entre l'usufruit d'une garenne et celui d'une propriété ordinaire, quant au droit de chasse. — CHATOT, t. I, n° 329, dit lui: « Il y a cette différence entre l'usufruitier d'une propriété et l'usufruitier d'un parc ou d'une garenne fermée et peuplée de gibier, que le premier peut détruire et faire détruire autant de gibier qu'il lui sera possible, sans avoir à en rendre la garenne suffisamment garnie de gibier, et que lui ou ses héritiers seraient passibles envers le propriétaire du dommage-intérêt, si, à la cessation de l'usufruit, la garenne était dépeuplée par suite de ses faits ou omissions. En effet, ces choses étant soumises à la possession (art. 563 du code civil; lui 3, 59, de acquir. et amit. poss. VOET, n° 15, de usufr.), l'usufruitier doit conserver la substance de la chose qui lui a été remise (art. 578) et en jouir en bon père de famille (art. 601). L'usufruitier d'une propriété n'est tenu que de rendre en bon état la propriété même, c'est-à-dire ce qui lui a été donné en usufruit; et si le droit de chasse est attaché au droit d'usufruit, ce n'est que comme avantage accessoire, ce n'est alors qu'un droit nécessaire dans la qualité des élements, dans ce cas, et pour ainsi dire indépendante de la volonté de l'usufruitier; car une propriété non chose est soumise à tous les élements et aux animaux destructeurs. Ce serait donc peccer toujours aux injustes que de le rendre responsable d'une dépopulation partielle; si vero places in stagnis, et in vivularis foras erant inclusas quando usufructus capiti, poterit quidem usufructuarium sine auctoritate, non item occidere et numerum diminuire, quoniam integrum domini proprietatis servare debet. (Peregrinus, liv. XI, tit. XLIV, n° 12, C.)

(4) Différence entre l'usufruitier et l'usager d'une garenne, quant au droit de chasse. — CHATOT, t. I, n° 331, s'exprime ainsi: « Il y a cette différence entre l'usufruitier et l'usager d'une garenne, quant au droit de chasse, que le premier peut tuer du gibier non-seulement pour son usage, mais encore pour le vendre; tandis que l'usager ne peut en prendre que pour sa consommation personnelle et celle de sa famille; que le premier peut interdire la chasse au propriétaire, et que le second ne le peut pas. »

(5) Le propriétaire n'a pas le droit de chasser sur ses fonds enclavés dans les forêts réservées aux peuples du roi. — CHATOT, t. I, n° 332: « Tout propriétaire, avons-nous dit, a le droit de chasse sur son terrain; il a cependant été fait une exception à ce principe, en faveur du roi; on n'admet cette exception des termes de l'art. 15 de la loi du 30 avril 1790. En effet, en vertu de l'art. 3 de la loi du 4 août 1790: « Toutes capitaineries, même « royales, et toutes réserves de chasse, sous quelque dénomination que ce soit, ayant été supprimées, en se réservant la faculté de pourvoir, par des moyens compatibles avec le respect dû aux

381. Art. 15. — « Il est pareillement libre, en tout temps, au propriétaire ou possesseur, et même au fermier, de détruire le gibier dans ses récoltes non closes, en se servant de filets et autres engins qui ne puissent pas nuire aux fruits de la terre, comme

« aussi de repousser avec des armes à feu les bêtes sauvages qui se répandraient dans lesdites récoltes (1). »

381 2° (2).

381 3° (3).

« propriétés et à la liberté, à la conservation des plaisirs personnels du roi. » L'art. 16 de la loi du 30 octobre vient restreindre cette faculté, et défenses furent faites à toutes personnes de chasser et de détruire aucun espèce de gibier dans les forêts appartenant au roi, et dans les parcs attenants aux maisons royales de Versailles, Marly, Rambouillet, Saint-Cloud, Saint-Germain, Fontainebleau, etc.

« Cette prohibition ne s'étend-elle qu'aux propriétés spécialement désignées par cet article? ou, au contraire, s'étend-elle même aux propriétés appartenant à des particuliers, mais encloses dans les forêts royales?

« La cour de cassation, par arrêt du 3 juin 1846, et sur les conclusions conformes de M. LEBLANC, a décidé que la prohibition frappait même les forêts encloses dans les domaines de la loi civile; par ce motif que si, par la prohibition générale à toutes personnes de chasser dans les forêts et dans les parcs attenants aux maisons royales, on n'avait pas entendu comprendre les terres encloses dans ces forêts et dans ces parcs, l'art. 16 de la loi du 30 octobre aurait été absolument inutile, puisqu'il n'aurait rien attribué au roi, qu'une loi eût été dévolue par l'art. 13 de cette même loi; que même cet article 16 aurait en l'effet de placer le roi, à cet égard, dans une classe inférieure à celle de tous les autres propriétaires, en limitant son droit de chasse à ceux de ces domaines seulement qui y étaient énumérés. » Op. conf. de FAVARD, § 101; de ROLLAND DE VILLAGLEY, n° 10.

(1) CHAYOT, t. 1, n° 151, ajoute : « Cette exception au droit commun, en fait de chasse, a été admise en faveur des récoltes; les termes de la loi le manifestent clairement, car il est recommandé au propriétaire ou possesseur de ne se servir que d'engins non nuisibles aux récoltes. On pourrait même contester à une pareille permission le nom de permission de chasse, ce n'est qu'une permission de détruire les animaux nuisibles aux récoltes, car on entend ordinairement par chasse, l'action de poursuivre ou d'attraper le gibier, dans l'intention de s'en emparer. Tandis que, dans l'espèce de l'art. 15, le propriétaire ou possesseur ne doit ni poursuivre ni attraper le gibier, il doit seulement s'attendre sur le bon de ses récoltes et en la tierce que dans ce lieu même; ainsi l'art. 15 ne se sert-il seulement du mot *chasse*, mais seulement des mots *détruire* et *repousser*.

« Le fermier est, comme le propriétaire ou le possesseur du fonds, le propriétaire des fruits; il a, comme eux, intérêt à conserver ses récoltes. Ses droits, quant aux fruits, sont souvent mieux fondés que ceux d'un autre possesseur, car souvent les titres de celui-ci sont équivoques et illégitimes, tandis que les siens sont toujours certains et légitimes; ainsi l'art. 15, au lieu de se servir des mots et même du fermier, aurait dû dire et si plus forte raison au fermier.

« Cette faculté de détruire le gibier est accordée, soit dans les récoltes closes, soit dans les récoltes non closes; l'article ne fait mention que de celles-ci, parce qu'il ne pouvait y avoir de doute qu'à leur égard.

Jurisproude. — Le fait de chasser sur un terrain non clos, encore chargé de ses récoltes, constitue un délit punissable, aussi bien lorsqu'il a été commis par le propriétaire du terrain que par tout autre, et même alors que ce fait a eu lieu en temps non prohibé. (29 juin 1838. Cass. de France. SIREY, 1838, 1, 574.)

— Le fermier a le droit de tendre des collets pour défendre ses récoltes contre le gibier, encore bien que son bail lui interdise tout recours contre le propriétaire, qui s'est réservé exclusivement le droit de chasse, à raison des dégâts qui seraient commis par le gibier. (11 août 1836. Paris. SIREY, 1836, 2, 417.)

— Celui qui est trouvé chassant en temps non prohibé, dans une pièce de pommes de terre parvenues à maturité, est passible des peines de la loi sur la chasse. (Liège, 26 décembre 1838. J. de B., 1839, 2, 220.)

(2) Mais on doit se pourvoir être cité d'un étranger. — Différence entre l'article 15 et les articles 13 et 14 de la loi de

1790. — « La destruction des animaux sur les récoltes, dit CHAYOT, t. 1, n° 151-153, étant un acte conservatoire plutôt qu'un fait de chasse introduit en faveur du seul propriétaire des fruits, on doit facilement croire que ce propriétaire n'aurait pas le droit de permettre à un étranger, non-seulement de chasser sur ses récoltes en temps prohibé, mais même d'y aller détruire le gibier qui y viendrait. Car l'usage de cette permission constituerait un fait de chasse de la part de cet étranger, puisqu'il n'eût aucun intérêt à la conservation des récoltes; aussi la cour de cassation, par arrêt du 3 novembre 1834, a-t-elle décidé que l'art. 15 de la loi du 30 avril 1790 n'autorise pas les individus en faveur desquels il établit une exception, à accorder des permissions de chasser en temps prohibé sur les fonds qui sont en leur possession, et que le ministère public peut alors poursuivre le délit de chasse commis par un tiers étranger, même avec des filets ou engins.

« attendu que l'exception de l'art. 15 n'a été établie qu'en faveur des personnes qui y sont désignées, et ne s'applique point à des tiers étrangers aux considérations toutes spéciales qui ont dicté cette disposition; attendu, en effet, que s'il était juste de permettre aux propriétaires, possesseurs ou fermiers, de défendre en tout temps les fruits de leurs champs, soit à l'aide d'engins contre le gibier, soit au moyen d'armes à feu contre les bêtes sauvages, cette faculté qui, à leur égard, change le fait de chasse en un acte de conservation, ne doit pas être étendue au-delà de ces limites.

« Il est donc important de distinguer l'espèce de l'art. 15 des deux espèces précédentes. Les exceptions contenues aux art. 13 et 14 sont de véritables permissions de chasse; en n'est plus l'exercice d'actes conservatoires; et puisqu'elles n'ont été introduites qu'en faveur de certaines personnes désignées, ces personnes peuvent cependant faire participer d'autres à cette faculté; car elles peuvent non-seulement chasser, mais encore faire chasser par leurs gens ou par des étrangers amovibles de ce droit ou munis d'une simple permission. Néanmoins il faut que cette permission soit expresse, car elle ne se présume pas, en cette occasion, à la différence du temps où la chasse est ouverte et quand le propriétaire ne se plaint pas. Si le ministère public ne peut poursuivre un individu chassant sur les propriétés d'autrui en temps non prohibé que par la plainte du propriétaire (art. 4), il n'en est pas de même dans les temps prohibés, où il joint, dans l'intérêt général et sans avoir besoin d'être provoqué par la plainte du propriétaire, de la plénitude de son droit d'action contre tous les individus qui ne se trouvent pas compris dans les exceptions. (Voy. arrêt de cass. du 18 juillet 1834, t. 1 de 1835, p. 276. J. P.) Il n'y a donc qu'une permission formelle qui puisse substituer un étranger aux droits du propriétaire ou possesseur.

(3) *À quels signes reconnaît-on le fait de chasse?* — CHAYOT, t. 1, n° 163 : « La chasse est interdite, dans les temps prohibés, à tout le monde, et dans les temps permis, sur le terrain d'autrui; mais à quels signes reconnaît-on qu'un individu commet un fait de chasse? Suffit-il qu'il soit armé d'un fusil et qu'il traverse un champ? Ou bien faut-il qu'il ait été vu tirer sur le gibier?

« Le port d'armes n'est un délit que lorsqu'il est accompagné d'un fait de chasse; tout individu qui n'a pas été pris de droit de port d'armes en vertu d'un jugement, peut être tenu d'une arme à tout moment, et en voyage, soit en parcourant ses fonds pour surveiller ses récoltes. Si donc, dans cet état, il traversait un champ, soit pour abattre à la volée publique, soit pour atteindre son fonds, il ne serait donc condamné pour délit de chasse. En effet, suivant l'art. 6 d'une circulaire ministérielle du 6 mai 1866 : « Il ne sera fait aucune poursuite contre celui qui a son fusil pour se défendre et celle de ses propriétés, pourvu qu'il n'aït pas fait d'autre usage.

« Il s'agit cependant pas nécessairement de celui qui porte une arme au délit vu tirer sur le gibier pour qu'il soit réputé avoir commis un fait de chasse; il suffit qu'il ait été trouvé portant le fusil dans

382. Ici se présente la question de savoir si, dans le bail à ferme d'un domaine, le droit de chasse est censé compris au profit du fermier ?

Sur cette question, qui nous paraît présenter beaucoup de difficulté, nous croyons qu'il faut faire une distinction entre le cas où les terres comprises dans le bail à ferme consistaient en bois, buissons, ou terrains vagues, et celui où il aurait été établi sur des fonds en culture.

Dans le premier cas, nous croyons que le fermier ne pourrait revendiquer le droit de chasse pour lui,

attendu que ce droit n'aurait rien de commun ni avec les fruits du fonds baillé à ferme, ni avec la garantie de leur perception.

Dans le second cas au contraire, nous estimons qu'on ne devrait pas refuser le droit de chasse au fermier, parce qu'en le lui refusant, on le priverait d'une de ses garanties sur la perception des fruits de la terre amodée, lesquels fruits pourraient être dévastés ou endommagés soit par le gibier, soit même par des chasses intempestivement exercées par le propriétaire (1).

L'utilité d'un chasseur en accompagnement de chiens de chasse, en même des fouritures et instruments ordinaires au chasseur. (Arr. de cass. du 13 nov. 1818.)

Jurisp. — Les faits de chasse doivent s'entendre de la poursuite du gibier par tous les moyens qui peuvent tendre à le faire tomber dans la possession de celui qui le poursuit. Ainsi la chasse aux chiens légers, sans la permission du propriétaire, est interdite. (Braz. 30 nov. 1832. J. de B. 1832, p. 85.)

(1) Quatre opinions existent sur la question. La distinction de POTHON s'avait pas été faite avant lui. PETIT, t. 1, p. 275 à 281, reproduit tous ces systèmes : « Lorsque dans un bail, le droit de chasse est cédé au fermier, celui-ci doit en jouir, il ne peut y avoir de difficulté sur ce point : lorsque le propriétaire, en louant, se l'est réservé, il peut y en avoir bien moins, le droit de chasse lui reste.

« C'est donc seulement quand il n'y a pas de bail en quand le bail est muet à cet égard que la question peut se présenter.

« Dans tout ce qui vient d'être dit pour établir que c'est à l'usufruitier et non au propriétaire qu'appartient le droit de chasse, on pourrait sans doute trouver des arguments en faveur du fermier, mais entre un usufruitier et un fermier il existe des différences qu'il faut bien apercevoir.

« La question s'est présentée à la cour royale de Paris qui, par son arrêt du 15 mars 1812, l'a décidée en faveur du propriétaire.

« Attendu, porte cet arrêt, que le gibier qui se recueille dans les terres ou dans les bois, ne peut être assimilé aux fruits produits par les terres ou les bois, et que le droit de chasse qui est une dépendance du droit de propriété, ne peut appartenir au fermier qu'autant qu'il lui a été expressément cédé par le propriétaire. »

« Cette cour a décidé la question dans le même sens, par un autre arrêt du 15 juin 1818.

« On peut citer encore le fameux arrêt Selves, rendu par la cour de cassation, le 13 novembre 1818. Il se juge pas la question de savoir si, ne fait que prononcer sur un fait de chasse reproché à un fermier par son propriétaire, mais cet arrêt se trouverait avoir tranché la difficulté qui nous occupe, si dans l'espèce le bail était muet sur l'exercice du droit de chasse.

« TOULIER partage cette manière de résoudre la question. Dans son tome IV, n° 19, après avoir dit qu'il suit évidemment des dispositions de l'art. 15 de la loi du 30 avril 1790, que c'est à l'usufruitier qu'appartient le droit exclusif de chasser sur les terres soumises à l'usufruit, il ajoute :

« Qu'il s'ensuit encore que le fermier n'a point le droit de chasse, mais que ce droit peut lui être accordé par le bail. »

« FAVARD, v° Chasse, p. 479, est du même avis. « Le bail à ferme, dit-il, ne concède au fermier que la jouissance des fruits sables et la chasse en général n'est point un nombre de ces fruits. Autrement le fermier, en vertu de son titre, ne s'acquitte pourrait chasser et donner permission de le faire, mais encore défendrait au propriétaire de chasser sur son terrain. Or, c'est ce qu'on ne peut raisonnablement soutenir. Voir même opposer l'art. 15 de la loi du 30 avril 1790, qui permet, même au fermier, de détruire le gibier dans ses récoltes non closes. Cette disposition ne concède point le droit de chasse en général, mais seulement le droit de détruire les récoltes en détruisant le seul grand abus de la gibier. »

« DALL'OE, v° Chasse, p. 479, dit que le droit de chasse n'appartient au fermier qu'autant que le bail le lui accorde. Mais dans

une note à la page 479, il dit que c'est une question grave que celle de savoir s'il appartient au fermier en l'absence d'une clause du bail qui le lui accorde, et il s'abstient de se prononcer sur cette question.

« VAUDOUX, dans son ouvrage sur le droit rural, se prononce en faveur du fermier.

« DURANTON professe cette dernière opinion, en rapportant dans son tome IV, n° 286, l'arrêt de la cour royale de Paris; il n'hésite pas à dire qu'il ne saurait adopter cette décision, qui lui paraît résulter d'une fautive application de la loi sur la faculté de chasser dans l'état actuel de nos mœurs et de l'usage des principes du droit naturel sur cette matière. C'est d'ailleurs, ajoute-t-il, décider la question par la question; c'est un arrêt non motivé. Voici le raisonnement de DURANTON :

« Sans doute le droit du fermier à cet égard ne saurait s'étendre de l'art. 13 de la loi du 30 avril 1790, qui permet, même au fermier, de détruire le gibier dans ses récoltes, car ce n'est pas là une concession du droit de chasse en général. Nous l'avons vu, on pourrait même induire de cette disposition une conséquence contraire, puisqu'elle est conçue dans un sens restrictif, mais l'ensemble de la loi milite en faveur du fermier. « On ne peut en effet contester qu'il soit, ainsi bien que le possesseur, propriétaire des fruits, même pendans, puisque les créanciers personnels peuvent les faire saisir par saisie-brandon; et il y a même sur lui cet avantage, que dans aucun cas il n'est obligé de les restituer au propriétaire. Son droit à cet égard est encore plus plein que celui de l'usufruitier, puisqu'il le transmet à ses héritiers. Or, l'article 1^{er} de cette loi établit l'indemnité due pour fait de chasse, non pas absolument en faveur du propriétaire, ainsi qu'en l'ait abusivement dans la cause : il l'établit en faveur du propriétaire des fruits, sans préjudice de plus grands dommages-intérêts s'il y a droit. L'article 8 ne dispose pas non plus au profit du propriétaire seul le droit de se plaindre du fait de chasse, il le donne aussi d'office entre personnes intéressées. D'après cela il serait aussi absurde que celui qui doit recevoir l'indemnité, fût condamné à la payer, qu'il se soit contradictoire que celui qui s'acquitte pour fait de chasse, quand un autre a chassé sans sa permission, fût lui-même soupçonné à cette action, pour avoir chassé sur le même terrain sans la permission d'un autre.

« Cette loi, comme le dit expressément son préambule, a en pour principal objet d'empêcher que l'on ne nuist aux récoltes, en chassant dans toutes les saisons de l'année, ainsi qu'en le fait soit depuis le décret du 3 novembre 1789, soit de fait de droit de chasse une sorte de privilège au droit honorifique attaché à la personne du propriétaire. Son but était entièrement opposé à un pareil système. Elle a sans doute vu dans la chasse, comme les décrets auxquels elle se réfère, un attribut du droit de propriété ou de possession, mais par cela même un attribut qui pouvait être cédé ou loué, fait partie de la jouissance commune, agissant et quelconque moyen de produit; or, si le fermier ne jouit pas de la même manière que le propriétaire, on ne peut dire du moins que sous un autre rapport, il n'ait à moins de stipulation contraire, la jouissance pleine et entière de la chose, le droit d'en percevoir tout l'ensemble, de jouir aussi de tout l'agrément dont elle est susceptible, et pour apprécier son droit à cet égard, il n'est pas besoin de prétendre que le gibier est un fruit du fonds : on conviendrait sans peine que généralement (car il est beaucoup de cas où réellement il en est un), s'il n'y a que le droit les lois ramènent il n'en est pas un, mais

353. Suivant l'article 59, titre II, de la loi du 6 octobre 1791 sur la police rurale, tout chasseur masqué, pris sur le fait, peut être saisi par tout gendarme national, sans aucune réquisition d'officier civil.

« c'est un avantage que l'on obtient à son occasion, et cela rentre dans l'utilité que peut procurer la chose louée. Or, le fermier ainsi que l'usufruitier, ainsi que le possesseur et plus encore que ce dernier, a droit à toute cette utilité, il peut même l'augmenter par tous moyens non prohibés par la convention ou par la loi; et nous ajouterons que généralement ce sont ses fruits qui nourrissent le gibier.

« Dans la mesure dans laquelle il s'agit ou d'un droit de propriété ou que si le fermier, par la nature seule du bail, pouvait chasser et permettre de chasser, il pourrait, par cela même, défendre au propriétaire de le faire, ce qu'on ne peut raisonnablement soutenir.

« C'est une mauvaise argumentation, car c'est prouver un problème par un autre. La conséquence ne nous paraît en effet nullement nécessaire, puisqu'à l'égard du propriétaire, plus spécialement encore qu'à l'égard du fermier, c'est une question d'intention; et tout doit porter à penser, surtout lorsqu'il s'agit d'une propriété d'une certaine étendue, et qui notamment renferme des bois en des hautes, que le bailleur est censé être réservé pour lui et les siens la faculté de chasser, mais sans pour cela avoir nécessairement entendu l'interdire au fermier.

« En un mot, la faculté de chasser est de droit naturel, et elle n'a été limitée par les lois précédentes qu'à raison du respect dû à la propriété, c'est-à-dire pour empêcher l'envahissement, à même momentané; mais le fermier qui a le droit d'aller et de venir sur les fonds, n'apporte, en chassant, aucune violation à ce droit sans ce rapport, puisqu'il ne commet aucun envahissement, aucun trouble, et ce ne peut être qu'il s'empare de la chasse d'autrui, puisque les animaux sauvages n'appartiennent à personne. La question n'aurait même pas s'élever dans les principes du droit romain.

« Au reste, dans l'espèce jugée par la cour de Paris, le fermier avait chassé dans les bois et il était accompagné d'un grand nombre de chasseurs; ces deux circonstances ont pu influencer sur la décision.

« Ainsi, DURANTON accorde le droit de chasse au fermier et il s'en prive pour le propriétaire. En Belgique, la cour de cassation accorde l'action pour fait de chasse au propriétaire et au fermier simultanément.

« Nous ne pouvons adopter une semblable transaction. Elle paraît tout à fait inadmissible, quand on calcule toutes les conséquences auxquelles elle doit conduire; en effet, si le propriétaire et le fermier ont simultanément le droit de chasse, tous deux peuvent non-seulement l'exercer, mais encore le faire exercer. Il y a plus, tous deux peuvent également le céder, le déléguer et le louer à un nombre de personnes plus ou moins grand, et voilà que ce droit de deux individus devierait bientôt, par un effet de la loi, le droit de tous. Mais s'il arrive que quelques chasseurs sur les terres, sans avoir préalablement obtenu permission du propriétaire ou du fermier, quel est celui qui aura l'action en justice? Qui aura le droit à l'indemnité? Tous deux, dira-t-on. Mais s'ils poursuivent tous deux, il y aura donc deux indemnités? La loi s'en accorde qu'une. Si le propriétaire veut poursuivre et que le fermier ne le veuille pas, qui l'emportera? Il faudra donc une double permission pour pouvoir chasser sur la terre affectée, et alors le droit de l'un est anéanti par le veto de l'autre; ou bien, si une seule permission suffit, un seul pourra donc disposer du droit, et le droit de celui qui voudra se réserver l'exercice de la chasse se trouvera sacrifié au profit de celui qui voudra l'abandonner à tous. Quelle confusion! Quelle source de difficultés et d'impossibilités!

« Il ne saurait en être ainsi: le droit de chasse doit être à l'un ou à l'autre. On ne peut au propriétaire qui n'en a pas disposé, ou il passe au fermier avec la jouissance du terrain qui lui est affermé.

« A qui donc des deux?

Aux termes de l'article 20, section IV, titre I^{er}, de la même loi, les administrations locales dans les campagnes doivent encourager les habitants par des récompenses à la destruction des animaux malfaisants qui peuvent ravager les troupeaux, ainsi qu'à la destruction

« DURANTON reconnaît qu'on ne peut refuser le droit de chasse au propriétaire qui en l'a pas formellement cédé à son fermier, seulement il pense que ce fermier doit l'avoir simultanément. Voyez ses motifs, et qu'il nous permette d'y faire quelques observations.

« DURANTON convient que, loin de tirer avantage de l'art. 13 de la loi du 30 avril 1790, le fermier pourrait y voir plutôt un argument contre lui. Justice étant faite de ce moyen, nous n'en parlerons pas même pour y chercher un appui contre l'opinion de DURANTON, car nous nous empressons de reconnaître qu'il ne saurait pas être solide.

« DURANTON commence par poser que le fermier est, tout aussi bien que l'usufruitier, propriétaire des fruits, il démontre même qu'il a sur ce dernier un avantage; nous admettons toutes ces vérités, mais la conséquence, la voici:

« L'art. 1^{er} de la loi du 30 avril 1790 établit l'indemnité due pour fait de chasse non pas absolument au faveur du propriétaire, mais en faveur du propriétaire des fruits, sans préjudice de plus forts dommages-intérêts, s'il y eût. L'art. 1^{er} ne donne pas au plus au propriétaire seul le droit de se plaindre du fait de chasse, il le donne aussi à toute autre personne intéressée.

« D'après cela, il serait aussi absurde que celui qui doit recevoir l'indemnité fut condamné à la payer, qu'il serait contradictoire que celui qui a l'action pour fait de chasse, quand un autre a chassé sans sa permission, fût lui-même soumis à cette action pour avoir chassé sur la même terre sans la permission d'un autre.

« Sans doute, le fermier ayant le droit de recevoir l'indemnité ne peut être condamné à la payer, mais il faut avant tout démontrer que le fermier possède le droit. DURANTON commence par décider cette question par l'affirmative, et il s'empresse de conclure à l'absurde. Mais si, contrairement à son opinion, on tient pour constant que le fermier n'a pas ce droit, l'absurde disparaît et il ne reste plus rien que de très-juste dans la nécessité de le condamner à payer. Il est encore très-juste que celui qui a l'action pour fait de chasse, ne peut être soumis à cette action, mais le fermier a-t-il cette action? C'est encore la question qu'il faut d'abord résoudre au lieu de commencer par la décider affirmativement pour prendre cette solution pour point de départ; mais nous le verrons.

« L'art. 1^{er} de la loi du 30 avril 1790 dispose, à la vérité, que l'indemnité est attribuée au propriétaire des fruits, mais en conclure que le législateur n'avait alors en vue que la conservation des fruits et la répartition du dommage causé à leur propriétaire, c'est, il me semble, se méprendre sur le but de cette loi. Sans doute, le législateur a voulu qu'on ne soit pas sans récoltes en se livrant à l'exercice de la chasse, mais il faut bien avouer que ce n'est pas seulement la conservation des récoltes qui le préoccupait, et qu'en même temps il voulait rendre à la propriété un de ses attributs. Pour rechercher le sens de la loi, il ne faut pas s'attacher isolément à une de ses dispositions. Si DURANTON pouvait prendre seulement dans l'art. 1^{er} les mots *propriétaire des fruits*, pour conclure que c'est le propriétaire de ces fruits qui a le droit de chasse, ou pourrait d'un autre côté, suivant son exemple, s'emparer de quelques mots qui se trouvent dans la même article, dans la même phrase, pour tirer une conclusion contraire. En effet, on y lit qu'on ne peut chasser sur la terre d'autrui sans son consentement. C'est donc, dirait-on, le propriétaire du terrain qui peut permettre ou empêcher le fait de chasse, c'est donc le propriétaire qui a le droit de chasse, c'est donc lui qui a l'action. Ou nous sommes égarés dans l'erreur, ou ce raisonnement vaut celui de DURANTON, et cependant ils ne peuvent aller ensemble, car il en résulterait que le propriétaire du terrain aurait seul le droit de poursuivre pour fait de chasse, et le propriétaire des fruits seul le droit de toucher l'indemnité, ce qui est de toute impossibilité; et c'est là pourtant qu'on arrive en se tenant

tion des animaux et des insectes qui peuvent nuire aux récoltes : ce qui suppose que la chasse, employée comme moyen de défense des personnes et des propriétés, doit être licite en plusieurs circonstances, même lorsqu'elle est exercée sur le terrain d'autrui.

ainsi à une partie du texte de la loi. C'est son esprit qu'il faut toujours rechercher, en rapprochant toutes les dispositions et non en les isolant. Essayons de le faire :

« *Voulant sans doute veiller à la conservation des récoltes, mais avant tout rendre aux propriétés non de leurs dépendances, le législateur dispose d'abord que désormais on ne pourra plus chasser sur le terrain d'autrui sans son consentement.* »

« *Article 10. Il est défendu à toutes personnes de chasser, à quelque temps et de quelque manière que ce soit, sur le terrain d'autrui sans son consentement.* »

« Voilà le principe posé. C'est au propriétaire seul qu'appartient le droit de chasse. Jusqu'à ce qu'il s'agisse de la ferme ni de la propriété des fruits, c'est le propriétaire du fonds qui peut y chasser ou consentir à ce qu'on y chasse.

« A cette prohibition il fallait une sanction pénale; le législateur continue sa phrase et ajoute :

« *... A peine de vingt livres d'amende envers la commune ou de dix livres d'amende envers le propriétaire des fruits, sans préjudice du plus grand dommage-intérêt, s'il y échoit.* »

« La contravention devait nécessairement entraîner une double réparation. Vingt livres d'amende, voilà pour l'ordre public; dix livres d'indemnité, voilà pour le propriétaire des fruits. Si la loi se fût bornée à dire envers le propriétaire, sans ajouter ces deux mots, des fruits, aucune question n'eût pu naître, le sens de la phrase était complet et très-clair, on n'eût rien pu y trouver pour servir de base au système présenté en faveur du fermier. De ce que le législateur, au lieu de dire propriétaire ou bien propriétaire du terrain, a dit propriétaire des fruits, il résultait donc que pendant tout le temps que qu'il stipule en faveur du propriétaire du terrain, à qui il réserve le droit de chasse, et se refuse de la phrase destinée à rendre si pénale complètement, il s'est détourné subitement sa sollicitude pour le porter sur le propriétaire des fruits? Il aurait voulu défendre le fait de chasser dans l'intérêt du propriétaire du terrain, et pour le débarrasser dans l'intérêt du fermier? Il aurait posé un principe dans l'intérêt du propriétaire du fonds et serait arrivé à une conclusion en faveur du propriétaire des fruits? Non; on ne peut pas supposer une telle insouciance. Une seule idée dominait le rédacteur de cette phrase : « droit de chasse au propriétaire, celui qui le valera, sera puni d'une amende de vingt livres et d'une indemnité de dix livres. » Voilà sa volonté complètement exprimée.

« Si le rédacteur a employé les mots *propriétaire des fruits*, c'est que, préoccupé de la seconde phrase qui dispose pour la réparation du dommage causé aux fruits, il s'est sans doute pas réfléchi que le propriétaire des fruits pourrait n'être pas le propriétaire du terrain, en faveur de qui le droit était consacré.

« En prenant la phrase entière, en consultant l'ensemble et l'économie de la disposition législative, en recherchant l'esprit de la loi, la volonté du législateur ne me paraît pas douteuse. Le droit de chasse est au propriétaire du fonds. Quand le droit est violé, c'est donc lui qui peut en plaider. Que peut-il faire? Demander une réparation. Que lui accorde la loi? Dix livres d'indemnité. Pourquoi la loi lui lui accorde-t-elle? Parce que son droit a été violé et non parce qu'on a causé dommage aux fruits.

« C'est qui veut accorder l'indemnité au fermier, c'est à dire au propriétaire des fruits, regardant cette indemnité de dix livres comme une réparation du dommage causé aux fruits; c'est en admettant ce principe, qu'il s'agit et devient nécessairement arriver à donner l'action en indemnité au fermier, et par suite le droit de chasse. C'est, je pense, considérer les choses sous un faux point de vue, et ce qui le prouve, c'est que lorsque le terrain n'est couvert d'aucune récolte, l'indemnité n'en est pas moins due par celui qui a chassé sans permission sur le terrain. Qui pourra le réclamer? Le propriétaire des fruits? Mais il n'y a pas de

Et c'est encore ce qui résulte soit de l'arrêt du directeur exécutif du 19 pluviôse an 7, qui veut que, pour la destruction des loups, renards, blaireaux, et autres animaux nuisibles, les administrations locales ordonnent des battues de chasse; soit de la loi du

fruits! Comme réparation du dommage causé aux fruits? Mais comme il n'y a pas de fruits, il n'a pas pu y avoir de dommage aux fruits.

« Cependant l'indemnité est due; mais elle est due au propriétaire dont on n'a pas respecté le droit de chasse.

« Vous refusez au fermier, dira-t-on, le droit de demander la réparation du dommage causé à ses récoltes. La réponse est facile, le propriétaire des fruits, le fermier, n'a pas besoin d'avoir le droit de chasse et la faculté d'exercer les actions qui en découlent, pour réclamer les dommages et intérêts à ceux qui viennent nuire à ses fruits, il a contre eux une action tout à fait indépendante de la législation sur la chasse, action qui est même réservée expressément par l'article 17 de la loi du 30 avril 1790, qui porte, sans préjudice du plus grand dommage-intérêt s'il y échoit. Celui qui cause dommage à autrui, est toujours tenu de le réparer et celui qui s'est plaint peut porter sa réclamation devant les tribunaux, sans avoir besoin d'invoquer la loi du 30 avril 1790.

« On invoque encore l'art. 6 de la même loi. Cet article, dit-on, ne donne pas non plus au propriétaire seul le droit de se plaindre, il le donne encore à toute personne intéressée.

« L'invocation ne me paraît pas inexacte. Je crois que cet article contient la condamnation du système qu'on veut faire prévaloir. Reprenons l'argumentation :

« *Toute autre personne intéressée, donc ce n'est pas le propriétaire seul, donc il peut y avoir une autre personne intéressée, donc cette autre personne est le propriétaire des fruits.*

« *DURANTON*, je lui en demande bien pardon, me paraît abandonner la moitié de son système. Tout à l'heure il réclamait le droit de chasse, le droit de poursuivre, l'action même, par suite l'indemnité pour le propriétaire des fruits; il réclamait ces droits à l'exclusion du propriétaire du terrain à qui il le refusait formellement. Maintenant, en citant l'art. 6, il dit : Ce n'est pas le propriétaire seul, c'est aussi toute autre personne intéressée. Ainsi il faut arriver à convenir que le propriétaire du terrain possède ces droits; seulement en les réclamant aussi pour le fermier; en ne veut plus l'exclusion, en se borne à sa concurrence.

« Il fallait bien arriver là; et y est venu, mais pourra-t-on même s'y tenir?

« En parlant de l'arrêt de la cour royale de Paris, *DURANTON* dit :

« *Dans la cause dont s'agit, on a dit en faveur du propriétaire que si le fermier par la nature seul du bail pouvait chasser et permettre de chasser, il pourrait par cela même défendre au propriétaire de le faire, ce qu'on ne peut raisonnablement soutenir.* »

« Si on s'en dit cela, on s'en dit une chose qui ne paraît vraie. Pourquoi, en effet, si le fermier a le droit de chasse, il peut permettre ou défendre de chasser, pour quel motif ne pourrait-il pas étendre sa défense jusqu'au propriétaire du fonds?

« *On ne peut raisonnablement le soutenir*, dit *DURANTON*. Je ne crains pas de dire que dans ce cas on ne peut plus rien soutenir de tout le système. S'il ne peut pas aller jusqu'à là, il faut l'abandonner à sa naissance; car le fermier a ou n'a pas le droit de chasse, il ne peut avoir une part dans ce droit s'il a le droit de chasse parce qu'il est propriétaire des fruits, il a ce droit même exclusivement au propriétaire, il est au lieu et place de ce dernier, il est son co-propriétaire, son remplaçant, il n'est ni plus ni moins que lui, et le propriétaire du terrain qui, en l'affirmant, s'est donné un co-propriétaire, n'est plus rien; il est desservi du droit de chasse, il ne lui est pas plus resté en droit de concurrence qu'un droit exclusif. *DURANTON* ne proclame-t-il pas avec juste raison que le droit de chasse n'est pas un privilège en un droit honorifique attaché à la personne du propriétaire, mais bien un attribut de la propriété? Il faut donc alors qu'il nuise la propriété. Si le droit de chasse est passé avec la jouissance du fonds ou loca-

10 messidor suivant, qui accorde des primes considérables à ceux qui tuent des loups.

334. Concluons donc de tout ce qui a été dit ci-dessus, qu'à l'exception des cas où il est question de détruire les animaux dangereux, dans les circonstan-

ces que nous venons de signaler, il faut tenir pour constant que le droit de chasse n'est plus en France qu'un droit purement foncier, qui n'appartient qu'au propriétaire du sol ;

Que, dans les forêts de l'Etat, c'est un droit doman-

iale, il s'est pas resté au propriétaire du terrain. Si au contraire il est demeuré, malgré la location et dans le silence du bail, au propriétaire, il n'est pas allé au fermier. Il ne peut y avoir de milieu, il est tout entier d'un côté ou de l'autre.

Pourvuons :

« C'est une mauvaise argumentation, dit DEBANTON, car c'est à prouver un problème par un autre. La conséquence au nous parait en effet nullement nécessaire, puisqu'à l'égard du propriétaire plus spécialement encore qu'à l'égard du fermier, c'est à une question d'intention, et tout doit porter à penser, surtout lorsqu'il s'agit d'une préférence d'une certaine étendue et qui notamment renferme des bois ou des landes, que le bailleur est censé s'être réservé pour lui et les siens la faculté de chasser, et mais sans pour cela avoir nécessairement entendu l'interdire au fermier. »

« Une question d'intention ! C'est une question de droit. Quand le silence du bail donne lieu à en faire l'examen, aller pour la décider mesurer la propriété, rechercher si ce sont des bois, des terres ou des landes, pour supposer une réserve partielle en faveur du bailleur et des siens, en serait, il faut l'avouer, ouvrir d'abord une vaste carrière à l'arbitraire et à des difficultés infinies, qui seraient la conséquence de ce système. Il y aurait donc réserve quand ce serait au bois, il n'y en aurait pas quand ce serait au pré ; il y aurait réserve si la totalité des terres d'un bail à cens lectaire, il n'y en aurait point quand elle serait de telle autre étendue ? En vérité, on ne saurait en s'arrêter ni en prendre le point de départ.

« C'est une question de droit, et la résoudre à une question d'intention pour, une définition, conclure que le droit de chasse appartient au propriétaire qui se le serait réservé tacitement, et ce même temps au fermier à qui il se serait pas réservé formellement, c'est, il me semble, avoir tourné le difficile sans avoir fait un pas vers la solution.

« DEBANTON dit ensuite :

« En un mot, la faculté de chasser est de droit naturel, et elle n'a été limitée par les lois précitées qu'à raison du respect dû à la propriété, c'est-à-dire pour en empêcher l'envahissement ; même momentané ; mais le fermier, qui a le droit d'aller et de venir sur le fonds, n'apporte, en chassant, aucune violation à ce droit sous ce rapport, puisqu'il ne commet aucun envahissement, aucun trouble. »

« Parce que le fermier peut aller et venir sur le fonds, en conclure qu'il doit avoir le droit de chasse, c'est aller trop loin. Raisonner ainsi, c'est tout au plus fournir une considération pour que le législateur accorde ce droit au fermier, mais non pas un argument pour démontrer qu'il lui est donné.

« On ne peut dire qu'il s'empare de la chose d'autrui, puisque les animaux sauvages n'appartiennent à personne. »

« Si cet argument est bon pour le fermier, il est bon aussi pour les chasseurs autres que le fermier et le propriétaire.

« Au reste, dit DEBANTON en terminant, dans l'espèce jugée par la cour de Paris, le fermier avait chassé dans les bois et il était accompagné d'un grand nombre de chasseurs. Ces deux circonstances ont pu influencer sur la décision. »

« Pour mon compte, je ne le vois pas ; que peut faire sur la question de droit la circonstance que la chose a eu lieu dans un bois ? Que peut faire aussi le nombre des chasseurs ? Que pourraient-elles faire toutes deux sur la question d'intention des parties au moment du bail ?

« Cet appel à des considérations qui remplacent les raisonnements par lesquels le savant jurisconsulte établit ses opinions, dénoterait-il un peu de doute sur la question ?

« Quoi qu'il en soit, l'opinion de DEBANTON est donc que le droit de chasse appartient simultanément au propriétaire et au fermier.

« Elle serait longue l'énumération des inconvénients qu'en-

traînerait cette concurrence de droits. Nous en avons déjà dit quelques choses, nous ne voulons pas y revenir, et nous terminerons en faisant remarquer que l'art. 8 de la loi du 30 avril 1790 ne porte pas la propriété et toute autre personne intéressée, mais bien le propriétaire et toute autre personne intéressée, ce qui est bien différent. Cette rédaction laisse sans force l'argument de DEBANTON et vient fortifier l'opinion contraire. Le propriétaire se réserve toute autre personne intéressée, cela veut dire : toute autre personne saisi de l'intérêt, l'usufruitier, le fermier, quand par son bail il a le droit de chasser, le concessionnaire, etc.

« Quand tout est inconvénient dans le système que nous venons de combattre, tout va de soi-même dans celui que nous avons soutenu, ou ne lui oppose pas une objection que l'on ne puisse repousser victorieusement.

« Le résumé de cette discussion, c'est qu'il est impossible d'accorder simultanément le droit de chasse au propriétaire et au fermier ; il est à l'un ou à l'autre ; soit, bien entendu, les stipulations que l'on peut faire dans le bail ; nous ne raisonnons que pour le cas où le bail est muet, et pour celui où il n'y en a pas. »

PREMIER, comme on le remarque, cherche à prouver que le droit de chasse ne peut appartenir à tous deux à la fois. Mais auquel appartient-il ?

CHAVOT, t. I, n. 590, se prononce en faveur du fermier : « Le fermier a-t-il le droit de chasser sur les propriétés qui lui sont louées ? Le droit de chasse n'est plus aujourd'hui un droit honorifique, un droit purement personnel. À la différence de l'ancien droit, il est susceptible d'être mis en ferme, et cette transmission doit s'induire aussi bien de la nature que des termes de l'acte, surtout lorsque ce droit s'est qu'un accessoire de la chose cédée. Voyez donc si le fermier s'est approprié à, en vertu même de son titre, le droit de chasse sur les fonds affermés. Une chose que l'on a pas encore aux remarquées, c'est que le droit de chasse n'est pas seulement attaché à la propriété, mais qu'il l'est encore à la possession. En effet, la possession ne trouve presque toujours en parallèle avec la propriété dans tous les articles de la loi, c'est ainsi qu'à l'art. 10, § 1, il est interdit au propriétaire et au possesseur de chasser dans les temps prohibés, comme il leur donne cette faculté dans les autres temps ; c'est ainsi qu'à l'art. 13 il est libre à tout propriétaire ou possesseur de chasser en tout temps dans les lacs et étangs, et dans celles de ses possessions qui sont closes ; c'est ainsi qu'à l'art. 14 le possesseur comme le propriétaire peut chasser en tout temps, sans clauses contraires, dans les bois et forêts qu'il possède ; et cette assimilation n'a pas lieu seulement en faveur de celui qui possède à titre de propriétaire, mais encore en faveur de celui qui possède à juste titre. Telle est bien la pensée de la loi ; car il aurait été inutile de dire que celui qui possède comme propriétaire, quoiqu'il ne le fût pas, pourrait chasser comme le véritable propriétaire ; puisque tout qui celui-ci ne s'est pas fait connaître, et que le possesseur se serait propriétaire, sa bonne foi lui assure les mêmes droits qu'au propriétaire même ; il l'est même aux yeux de tous, aussi bien à l'égard de l'autorité publique qu'à l'égard des particuliers, tant que ses droits ne sont pas révoqués. C'est plutôt à une possession à laquelle est attaché un fait de jouissance qu'à une possession à titre de propriétaire, que se réfèrent les articles que nous venons de citer. En effet, c'est un propriétaire des fruits qui doit être payé une indemnité de 10 fr., suivant l'art. 101 ; c'est sur la plainte du propriétaire ou de toute autre partie intéressée, que le fait de chasse en temps permis peut être poursuivi ; et celui qui a la jouissance, qui est propriétaire des fruits, n'est-il pas une partie intéressée ? N'est-ce pas principalement pour la conservation des fruits ou des récoltes que cette loi du 30 avril a été rendue ? Par ces abus répréhensibles du droit de chasse, conféré par la loi du 4 août 1789, dit le préambule de cette loi, cette faculté a été devenue une source de désordres qui, s'ils se prolongeaient

nial dont l'exercice est interdit à tout particulier, sans distinction (voyez l'arrêt du 28 vendémiaire an v);

Que c'est un droit communal qui peut être affirmé au profit des communes, dans leurs bois et forêts, par les maires, à la charge de faire approuver par le préfet les conditions de la mise à ferme (voy. le décret du 25 pluviose an xiii);

Qu'enfin c'est un droit privé sur les terres appartenant à des particuliers (1).

385. Néanmoins les oiseaux et quadrupèdes sau-

vages sont toujours sans maître et ne peuvent appartenir à personne tant qu'ils n'ont pas été privés de leur liberté naturelle : c'est pourquoi ils deviennent la propriété du premier occupant qui peut s'en saisir, même par un acte de chasse exercé sur le terrain d'un autre, parce qu'ils n'ont rien de commun avec le sol sur lequel ils sont pris, qu'ils n'en sont ni une dépendance ni un accessoire, et que les lois n'ont jamais accordé au propriétaire foncier d'action en revendication du gibier arrêté dans l'étendue de son héritage (2).

« J'avantage, pourraient devenir funestes aux récoltes. » Or, quels sont les propriétaires des fruits ? N'est-ce pas le propriétaire, ou l'usufruitier, ou le fermier du fonds qui les produit ? N'ont-ils pas des droits égaux ? Ne sont-ils pas intéressés également à leur conservation ? Il serait véritablement ridicule de croire que celui qui peut se faire indemniser pour usurpation d'un droit, ne posséderait pas lui-même ce droit, ou serait profiter du droit d'autrui ; il ne le serait pas moins que celui qui doit recevoir l'indemnité fut convenue à le payer. Telles seraient cependant les conséquences, si le fermier n'avait pas le droit de chasse. Il est puissance à juste titre des fonds affermés, et quoique ce titre soit réputé précaire envers le propriétaire, en dernier cependant ne peut le révoquer ; il est obligé même de le maintenir envers ses acquéreurs et de procurer une jouissance libre pendant toute la durée du bail.

« On ne saurait assimiler le fermier au simple sager ; celui-ci partage les fruits et n'en prend que jusqu'à l'indemnité de ses besoins ; le fermier prend tous les fruits, et ses droits ne se bornent pas à la simple perception des fruits, il a en général la faculté d'user de la chose. (Art. 1758.) Cet usage doit s'étendre à l'utilité même dans elle est susceptible, et dont il est dans l'habitude de profiter ; à plus forte raison doit-il s'étendre aux simples agréments qu'elle peut procurer. Le simple sager, au contraire, n'a que le droit de percevoir les fruits, et encore dans une limite fort restreinte. Aussi l'art. 15 n'interdit qu'à lui seul la faculté de chasser en tout temps dans les bois soumis à son usage ; et il y a encore une autre raison à cela, c'est parce que la possession du fonds soumis à l'usage est presque toujours entre les mains du propriétaire, tandis que le fermier l'a toujours et nécessairement.

« Le fermier peut parcourir en tout temps les champs soumis à sa jouissance, il a le droit de chercher à conserver ses récoltes ; aussi l'art. 15 lui permet-il de s'emparer des oiseaux, de repousser et même de tuer les bêtes fauves qui pourraient les détruire. Si on reconnaît que ces animaux peuvent porter préjudice à ses récoltes, et si on lui permet en conséquence de les attendre et de s'en emparer, ne serait-ce pas une inconvénience que de lui refuser la faculté d'aller les chercher en temps permis sur la terre voisine qu'il cultive ? Ne serait-ce pas lui refuser la faculté de prévenir le dégât qu'il a à redouter ? Les bêtes fauves ne se répondent dans les récoltes que pendant la nuit, et gènera-t-on qu'il attende la nuit pour tuer sur ses récoltes l'animal qu'il pourrait tuer dans la journée sur le champ voisin ? Si l'on se peut lui ôter cette faculté, on ôtera par là même qu'il a la faculté de chasser, et en cela rien de plus juste, car il ne s'empara que de ce que ses fruits ont mérité.

« Cependant le cour royal de Paris, par arrêt du 19 mars 1811, lui a refusé cette faculté.

« Nous ne pouvons adopter cette opinion ; et nous avons, nous le croyons, démontré que les droits du fermier ne pourraient être raisonnablement et légalement restreints à la perception des fruits ; que le droit de chasse n'est pas exclusivement inhérent à la propriété et qu'il appartient à tous ceux qui possèdent à juste titre ; d'où nous concluons, contrairement à l'opinion émise dans cet arrêt, qu'il faudrait qu'il y eût une clause expresse dans le bail pour interdire cette faculté au fermier. (Voy. DRANTON, loc. cit.)

« Cependant nous convenons que cette doctrine semble être combattue par les termes de l'art. 15 de la loi du 30 avril 1790 : en effet, suivant cet article, « Il est permis en tout temps au propriétaire ou possesseur, et même au fermier, de détruire le gibier dans ses récoltes non closes et de repousser les bêtes

« fauves avec des armes à feu. » Ces mots et même au fermier, semblent dénoter une extension en faveur, motivée sur la conservation des récoltes, et exclure le droit de chasse proprement dit. C'est cette raison qu'il faut dire à TOULIER, que le fermier n'a le droit de chasse que lorsqu'il lui a été accordé textuellement par son bail. »

Jurisprudence. — La cour de cassation de Bruxelles a jugé, le 10 février 1811, que le droit exclusif de chasser sur une terre, n'a pas été expressément concédé au fermier, appartenait au propriétaire. (J. de B., 1811, 1, 81.)

(1) Op. conf. de TOULIER, n° 45, où il dit : « La défense de chasser dans les forêts domaniales est aujourd'hui la conséquence naturelle de la défense de chasser sur le terrain d'autrui sans le consentement du propriétaire. Elle a été maintenue par un arrêt du gouvernement du 31 vendémiaire an v, lequel rappelle à cet égard l'attribution de l'ordonnance de 1669, et ordonne de poursuivre les contrevenants à l'audience de la police correctionnelle, pour les faire condamner aux peines pécuniaires, seulement prononcées par l'acte ordonnance. Les peines afflictives prononcées par cette loi et par les précédentes ne trouvent abrogées par le dernier article du code pénal du 15 septembre 1793. »

« La défense faite à toute personne de chasser dans les forêts domaniales est applicable aux bois des communes, à ceux des hospices et autres établissements publics, parce que l'art. 17 de l'arrêt du gouvernement du 19 ventôse an x assimile sans restriction, et sous tous les rapports, l'administration des bois communaux à l'administration des bois nationaux ; et l'arrêt du gouvernement du 19 ventôse an xi déclare que toutes les dispositions de cet arrêt sont communes aux bois des hospices et autres établissements publics. (Voyez le Nouveau Répertoire, v° Chasse, page 325.)

« — Mais le fait de chasse sur un terrain en temps non prohibé, n'est pas un délit qui puisse autoriser des poursuites d'office. » (Arrêt de cass. 10 juillet 1807. SIREY, 1807, p. 456.)

(2) Op. conf. des PAND. FRANG. t. V, p. 100 ; de CHAVOT, t. I, n° 456 : « La loi du 30 avril nous a restitué sur ce point, comme dans beaucoup d'autres, la législation romaine. En effet, les motifs qui s'opposent à cette restitution, sous cette législation, lorsque le propriétaire s'était opposé à l'entrée du chasseur dans son fonds, sont applicables, sous le nôtre, lorsque le chasseur est poursuivi faute de permission du propriétaire, et sur sa déclaration. Cujas (lib. IV, Observ. cap. II), prétend que celui qui s'est emparé d'une pièce de gibier sans la permission du propriétaire du fonds où il l'a prise, n'en acquiert pas la propriété ; mais Vinnius est d'un sentiment opposé, et réfute victorieusement l'opinion de Cujas (Inst., § 10, de res. dictae.) : « Non prohibita ista, inquit, conditionem animalis morte non potest, neque officia, ut si quod capium sit, sit prohibentis : alioquin non multa prohibenti actio injuriarum pareret, sed rei vindicatio et conditio fortis. » Sous le régime féodal, il est vrai, celui qui avait tué une pièce de gibier et qui n'avait pas le droit de chasse était obligé de la restituer ; mais c'était une conséquence des principes particuliers de ce régime ; et d'ailleurs, comme le remarque Vinnius au paragraphe suivant : « Quamvis capta subter capientis auferri, id non tam ideo fit, quam capientis facta non est, sed quasi ab indigno et porne auferri. »

DEBANTON ajoute, n° 382 : « D'ailleurs la loi a réglé les droits du propriétaire en lui accordant une indemnité déterminée, sans préjudice de plus amples dommages-intérêts, s'il y eût : il ne peut donc rien prétendre au delà ; et nous n'hésitons pas à dire

345 2^e (f).

346. Le maître du fonds a bien le droit d'en interdire l'entrée à tout étranger; il a bien, contre toute personne qui se permettrait d'y faire invasion, une action en indemnité des dommages qu'il pourrait en ressentir; mais voilà tout.

que, s'il dépouillait le chasseur de l'animal, sur le prétexte que celui-ci l'a tué ou pris sur son terrain, il commettrait une véritable spoliation, à la restitution de laquelle il devrait être contraint si le chasseur le demandait. Nous y verrions même une reconnaissance au bénéfice de l'indemnité établie par la loi; il aurait cessé d'être contenté, pour tous dommages-intérêts, du ce qu'il aurait enlevé au chasseur, et il devrait être déclaré un recevable dans sa demande à fin d'indemnité.

(h) Le gibier pris dans le lacet que j'ai tendu sur mon fonds n'appartient-il au maître? — Qu'il ai le lacet est tendu sur la propriété d'autrui? — CHAVOT, t. I, n^o 257 et 258, dit à ce sujet: « On s'empare du gibier, soit au moyen d'armes à feu, soit avec des filets, lacets ou autres engins. On n'a pas plus le droit de tendre des lacets sur la propriété d'autrui, que de s'y introduire avec une arme à feu. Le gibier que l'on a abattu d'un coup de fusil, devient aussitôt la propriété de celui qui l'a tué; celui qui est pris dans un lacet, est-il acquis à celui qui a tendu le lacet, sans même qu'il s'en soit aperçu? »

« Cela ne paraît difficile à l'égard de celui qui a tendu des lacets sur sa propriété, car pour qu'il lui ait été acquis il n'est pas nécessaire qu'il ait mis la main dessus, il suffit que l'animal soit pris de manière à ne pouvoir s'échapper. Celui qui empêche le lacet pour rendre l'animal à la liberté, avait possible d'une action, de la même manière que s'il avait jeté sa lance dans la rivière. (Loi 55, ff. de acq. rer. dom.) Rien n'indique mieux, en effet, qu'une chose est tombée au autres puissances, que lorsque nous la tenons serrée dans nos liens.

« *Quisquis seclitum aut tentum ad constructis aper, manu erat, tu legumum laxas solutum in sylvam dimittit; et tunc afficiat, ut dicitur non esse, et hoc id actione in factum nihil tenet, perinde ac si pecudem in mare eiecisset.* » (Voy. Yot, sur la loi précitée.)

« Il faut cependant distinguer: si l'animal était pris dans un lacet destiné à un animal plus faible, et qu'il fût probable qu'en se débattant il dût le rompre ou s'en débarrasser, l'individu qui, sur ces entrebâtes, viendrait et l'en débarrasserait, ne serait possible d'aucune action, puisqu'il ne causerait aucun préjudice au propriétaire du lacet. Celui-ci ne pourrait en effet dire qu'il a rendu la liberté à un animal qui lui appartenait, parce qu'il n'est censé lui appartenir que lorsqu'il est lui de manière à ne pouvoir s'échapper.

« Mais quid, lorsque le lacet a été tendu sur la propriété d'autrui? La loi 55 ci-dessus citée paraît, il est vrai, ne pas faire de distinction; mais nous préférons l'opinion de POTIER sur cette question, elle est plus en harmonie avec l'esprit de notre législation. « Dans notre jurisprudence, dit-il (Prop. part. I, ch. 1, n^o 5), celui qui aurait tendu pièges ou collets dans un lieu « où il n'a pas droit d'en tendre, en serait passible à précaution « que le gibier qui s'y serait pris lui appartenait, ni à intention « aucune action contre ceux qui s'en seraient emparés; en ne « peut pas même dire que le gibier, en se prenant aux pièges ou « aux collets qu'il a tendus, fût tombé en son pouvoir; car il n'était « pas en son pouvoir de l'y aller prendre, le propriétaire du lieu, « au ses gens, ayant le droit de l'empêcher de s'y transporter. »

(E) CHAVOT expose dans plus de détails, n^o 261: « Celui qui a blessé une pièce de gibier et qui la poursuit avec l'espoir de l'atteindre, poursuit-il la faire rendre à celui qui, dans cet état, en serait emparé? La solution de cette question dépend de cette autre question qui consiste à savoir si un animal blessé appartient à celui qui l'a blessé: cette question était controversée entre les jurisconsultes romains.

« *Illud quæritum est, an si feru bestia lita vulnerata sit, ut capi possit, statim tua esse intelligatur.* Et quibusdam placuit, statim esse tuam, neque tuam videri, donec eam persequaris: quod si desieris persequi, desinere tuam esse, et rursus fieri

tu res te, pour que la propriété de l'animal soit acquise par le fait de la chasse, s'il n'est pas encore sous la main du chasseur, il faut qu'il soit tellement blessé, qu'il ne puisse plus lui échapper, puisque c'est par droit d'occupation réelle que se fait cette espèce d'acquisition (2).

occupantis. Alii vero putaverunt, non solum tantum esse, quem et enim capere. Sed posteriores sententiam nos confirmamus, quod nullum necesse est solum ut eam sua capias (Inst., § 12, de rer. div.)

« Justinius préfère la dernière opinion, par le motif qu'il peut arriver plusieurs circonstances qui empêcheront le chasseur de s'emparer de l'animal blessé; car ce n'est que lorsque nous le tenons en notre pouvoir, d'une manière quelconque, qu'il nous pouvons dire qu'il nous appartient. *Non enim ipse et animu fieri nostrum sunt, sed manus et occupationes.* (Reinocius, sur le même paragraphe.)

« VINNIUS, commentant la même paragraphe, explique aussi la même pensée au ces termes: *Ex superioribus regit non vulnerati et persequenti, sed occupanti et capiendi fieri conceditur, ann potest nunc diel feram capere, qui ipse tantum capiendi habet, cum nulla necesse esset, quæ ipse istam frustatur et ut feru vundat.* (Voy. n^o 1^{er}.)

« Il est donc bien constant que l'animal blessé n'appartient au chasseur que lorsqu'il lui a été mis la main dessus.

DE RANTON dit ici: « Les Romains avaient porté si loin ce principe, que Proculus, dans la loi 55, ff. de acq. rer. dom., décide que si vous avez tendu un filet, et qu'un sanglier s'y soit pris, même de manière à ne pouvoir sortir, en prenez moi-même le sanglier, je ne m'empare pas d'une chose qui soit à vous, car vous n'en êtes pas encore devenu propriétaire, ne l'ayant pas encore pris corporellement; vous avez seulement contre moi l'action in factum, comme vous l'aurez si, après que vous auriez eu tiré le sanglier du filet, je lui avais donné la liberté sans votre aveu, vous n'appliqueriez pas ces principes dans toute leur rigueur.

« Et nous avouerons même que cette loi ne soit entendue uniformément par tous les interprètes. Ainsi, par exemple, Cujas, Observ. IV, esp. II, fait une distinction entre le cas où le chasseur a tendu le filet sur le fonds d'autrui ou sur le sien, et, dans le premier cas, si l'a tendu avec la permission du maître ou sans son aveu; et il décide, dans cette dernière hypothèse, que le chasseur ne devient pas propriétaire du sanglier, mais que dans les précédentes il l'est devenu. Proculus, il est vrai, se demande s'il ne convient pas de faire ces distinctions; mais il paraît les rejeter, et décider dans tous les cas que le chasseur n'est maître du sanglier qu'après s'en être emparé réellement; du moins tel est le sens qu'Accursus, Baldus, Azon et autres, prêtent à sa décision, et nous croyons que c'est la véritable. »

CHAVOT continue en ces termes: « Les peuples du moyen âge ne suivirent pas, il est vrai, cette décision du droit romain, mais c'était une conséquence de leurs principes particuliers sur le droit de chasse. Ce droit était honorifique et personnel; non-seulement s'exerçait légitimement sur les propriétés d'autrui, et toujours légitimement lorsqu'on ne faisait que suivre une bête levée sur ses propres champs. Or de ce droit de suite il s'ensuivait nécessairement qu'un étranger ne pouvait s'emparer de l'animal blessé et poursuivre; car, puisqu'il ne fût pas entre les mains du poursuivant, il n'était pas permis de lui enlever cet espoir.

« Le droit de chasse n'est plus un droit honorifique s'exerçant avec des privilèges, ce n'est qu'une manière d'acquiescer à l'usage d'occupation; et l'occupation, sans autre droit, comme dans le droit romain, ne consiste pas en une simple capture de l'empareur d'une chose, mais dans le fait matériel d'appropriation; si donc un individu s'en est emparé avant nous, nous ne pourrions lui faire rendre. Cela se pourrait faire aucun doute, surtout si l'individu qui s'en est emparé l'a pris sur son fonds; car le chasseur n'a pas le droit de s'y introduire, les mêmes qu'il ne lui serait pas été latente d'ordre à cet effet. S'il a été pris sur le fonds même du chasseur, l'individu pourra être poursuivi seulement pour fait de chasse illégitime, conformément aux articles 1 et 2.

« Cette décision n'est cependant légitime que sous la condition

387. Une question semblable à celle que nous avons déjà examinée en traitant du droit de pêche, se présente encore ici touchant le droit de chasse : elle consiste à savoir si le propriétaire d'un terrain plus ou moins giboyeux, pourrait, en retenant la propriété du terrain, y faire la concession du droit de chasse à exercer perpétuellement à l'avenir par le concessionnaire ou ses héritiers ou ayants cause, qui resteraient toujours étrangers à la propriété du sol.

Sans doute il serait possible au propriétaire du terrain d'y faire, au profit d'un autre et pour un temps, un transport de jouissance de son droit de chasse, soit à titre de bail à ferme, soit à titre de constitution de droit d'usage personnel établi au profit du concessionnaire, attendu que dans l'un et l'autre cas le bail à ferme ou l'acte de concession n'aurait toujours pour objet qu'un droit d'usage personnel à l'établissement duquel on ne voit rien qui s'oppose.

Mais le maître du terrain pourrait-il, par convention ou autre acte, ériger son droit de chasse en un droit de propriété particulière ayant une existence solitaire, et enivrement séparée de la propriété du fonds? Pourrait-il ainsi créer un droit foncier légalement détaché de l'héritage, et qui fût, dans son isolement du fonds, comme un démembrement de sa propriété, perpétuellement transmissible aux héritiers ou ayants cause de celui qui en aurait été l'acquéreur, et qui serait resté étranger à la propriété du sol?

Pour résoudre cette question, et en rendre la solution aussi palpable que possible, voyons d'abord quelle est la nature des choses auxquelles s'applique la concession d'un droit de chasse, et quel rapport

de connexité ces choses peuvent avoir avec le fonds.

La concession du droit de chasse s'applique d'abord à la faculté de prendre le gibier ; or le gibier n'est ni une partie matérielle ou naturelle, ni une dépendance accessoire du fonds sur lequel il est arrêté : il n'y a donc, sous ce premier point de vue, dans l'acte de concession du droit de chasse, absolument rien qui participe d'un démembrement quelconque de la propriété du fonds ; il n'y a même rien qui s'applique au fonds, puisque tout se rapporte au gibier.

La concession du droit de chasse s'applique, en second lieu, au droit de pénétrer dans le fonds et de le parcourir pour y faire la prise du gibier ; ici c'est un droit réel accordé sur l'héritage ; mais quelle est sa nature? Ce ne peut être qu'un droit d'usage, servitude personnelle, puisqu'il ne s'applique qu'à la faculté d'aller et venir sur le fonds. Il serait impossible de voir là un droit de servitude réelle, puisqu'on ne pourrait trouver aucun fonds pour l'avantage ou l'utilité duquel elle est établie. Reste donc à savoir si un pareil droit d'usage serait encore comptable avec les principes de notre législation actuelle ; or, voici ce que porte à cet égard l'article 686 du code civil, statuant sur la faculté qu'a le propriétaire d'établir des droits pécuniaires sur son héritage, « *pourvu qu'il ne s'agisse pas d'un droit de servitude, ni d'un autre droit de la personne, ni d'un autre droit de la* ».

Il est donc formellement défendu par là d'accorder sur un fonds au profit d'un tiers un droit de chasse, perpétuellement existant et transmissible, puisque ce ne serait qu'une servitude établie au profit de la personne seulement, et non pour le service d'un autre héritage (1).

Et ce qu'il faut bien remarquer, c'est que les auteurs du code ont porté ce décret en face des lois abo-

lution des fonds, s'il n'a pas pris la précaution de le détruire, en permis aux voisins de la tuer sur ses possessions, et qu'il commette de dégâts sur les fonds de ces mêmes voisins, ce dommage dérivera véritablement de la négligence du propriétaire, et cette négligence légitimera contre lui un recours en indemnité. Car l'art. 1382 ne rend pas responsable seulement du dommage dérivant immédiatement de notre négligence, mais même de celui qui en est une conséquence indirecte. » (Voy. arr. de cass. de France du 25 mars 1817.)

(2) Op. conf. de CHATELAIN, t. I, n° 199 : « La loi 8, §. de servit., nous fournit un argument puissant : *Spentiarum et cernere in alieno fundo servitus imponi non potest ; non paritelle facultas (spentiarum et cernere) non peut constituer une servitude, parce que, comme le dit Cujas sur cette loi (voy. Comment. sur le Digeste, lib. VIII, l. 1), per servitutem praedium praedium servit, et res res... Ad summum notandum est, hoc fure, de quibus tractatur hinc legem, personis eodem possit : praedium tamen imponi non possit, ut in his inhaerentibus. Quia in fure non pertinet ad praedium. Ergo hoc fure morte personae finitur.* »

« Le droit de chasse sur les propriétés d'autrui a le même caractère que l'espèce de cette loi : il ne peut donc, soit suivant le principe de notre législation, soit suivant la législation romaine, être détaché à perpétuité au profit d'une personne et de ses héritiers. La cour d'Amiens (arrêt du 2 déc. 1835 ; J. P., t. II de 1837, p. 153) a cependant jugé le contraire au profit d'un vaineur qui s'était réservé ce droit sur la propriété vendue, tant pour lui que pour ses héritiers ; par le motif que le propriétaire vendeur peut se réserver telle ou telle partie de ses droits à perpétuité sur la terre qu'il aliène, et notamment le droit de chasse, qui n'est qu'un accessoire en démembrement de la propriété. Mais l'usufruit et le droit d'usage sont bien aussi des démembrements de la propriété, et cependant ils ne peuvent être aliénés à perpétuité. Si les lois ne s'expliquent pas sur la durée du droit de chasse séparé de la propriété, cependant cette durée ne peut être plus longue que la nature même de ce démembrement ne le comporte ; or, nous avons démontré suffisamment que, dans l'espèce,

ce démembrement se constituait qu'une charge au profit d'une personne et ne pouvait lui survivre. Nous ne saurions donc adopter la doctrine de la cour d'Amiens. Nos raisons sont, nous le croyons, suffisantes, sans avoir besoin de rechercher si une pareille doctrine ne tendrait pas à ramener les abus du régime féodal. » Op. conf. de CHATELAIN, n° 201 ; de MERLIN, Rép., v° Chasse, où il se fonde sur l'avis du conseil d'État du 19 octobre 1811 ; de BOLLAND de VILLARGUES, n° 131 ; de SODENNE ; Observateur FAYARD de LANGLÈDE ; il dit, v° Chasse, p. 476, « que le droit de chasse peut aussi devenir l'objet d'une servitude réelle, séparée de la propriété parfaite, puisque la loi ne le défend pas. »

TOLLIER est de ce dernier avis ; il dit, n° 19 : « Le droit de chasse peut donc aujourd'hui devenir l'objet d'une servitude réelle ; c'est un droit qui peut être séparé de la propriété parfaite, et la loi ne le défend pas. »

Après avoir rappelé ces opinions de Merlin, Duranton, Favard et Toullier, PETIT, Traité du droit de chasse, p. 159-161, se range à l'avis de Merlin, Prondlon, etc., et s'exprime ainsi :

« Ainsi d'une côté on dit : On peut vendre le droit de chasse, parce que la loi ne le défend pas ; de l'autre, on dit : On ne peut pas le vendre, parce que ce droit ne peut pas être séparé de la propriété. »

« Si on peut vendre le droit de chasse, il n'est plus exact de dire qu'il est un attribut de la propriété : en effet, le propriétaire d'un fonds pourra vendre le droit de chasse à une personne, et le fonds à une autre ; les deux acquéreurs pourront revendre chacun ce qu'il a acheté, et voilà le droit de chasse qu'on reconnaît être une dépendance de la propriété, cependant séparé, peut-être pour toujours, de la propriété. »

« La loi ne le défend pas, dit-on ; c'est justement la question. »

« La vente du droit de chasse serait, on le reconnaît, sous la disposition d'une propriété, mais une servitude au fonds, au faveur d'une personne, et une telle servitude, dit TOLLIER, est possible. »

« Une servitude est une charge imposée à un fonds au profit

lives de la féodalité, et dans la vue d'empêcher pour l'avenir l'établissement d'aucun droit semblable à ceux dont jouissaient les anciens seigneurs; or leur but ne serait pas complètement atteint si l'on pouvait établir des droits de chasse tels que celui que nous réproposons ici: car, comme cela pourrait arriver tous les jours dans les campagnes si un pareil droit était protégé par la jurisprudence des tribunaux, supposons que le principal ou le plus ambitieux des habitants d'un village acquière successivement de tous les autres le droit de chasse sur leurs fonds, ce qui lui serait d'autant plus facile, qu'on n'attache communément aucun prix à ce droit en lui-même: une fois en possession de ce droit sur tous les fonds, il voudra avoir ses gardes-chasse et pourra, par ce moyen, tourmenter les autres, comme faisaient les anciens seigneurs, ne fût-ce que pour la prise de quelques oi-

seaux; et c'est précisément cela que les auteurs du code ont eu en vue d'écartier pour toujours.

Nous avons vu néanmoins sur un journal la relation d'un jugement contraire à la décision que nous portons ici; mais à cela nous nous contenterons de répondre, avec la loi romaine: *Nec exemplis, sed legibus judicandum* (L. XIII, cod. de sententiis et interlocutionibus, lib. VII, tit. XLV).

Nous ne nous étendons pas davantage sur la discussion de cette question, et nous nous contenterons de renvoyer à ce que nous avons dit touchant le droit de pêche dans le paragraphe précédent, ainsi que dans notre *Traité du domaine public*, où l'on trouvera des moyens analogues à ceux que nous venons d'expliquer, et auxquels nous avons donné plus de développement.

387 2° (1).

d'un autre fonds. Ici ce serait une servitude imposée à un fonds au profit d'une personne. Si la charge est réelle, le profit est personnel. Ce serait bien évidemment une de ces servitudes que l'art. 686 du code civil, prohibe en les qualifiant de servitudes établies au profit des personnes. Vendre la droit de chasse, ce serait donc faire une stipulation défectueuse par la loi.

« Si on ne peut pas vendre le droit de chasse, comment peut-il être loué? Cependant on accorde cette faculté au propriétaire, il peut louer pour un temps plus ou moins long; mais de son droit, il louera pour cent ans et plus, il vendra soumise son terrain, et il arrivera ainsi au même résultat que par une vente; le mot seul aura été écarté, et par une telle convention qui est licite et obligatoire pour tous les acquéreurs successifs du terrain, comme le sont les baux qui peuvent avoir été faits pour le fonds, le propriétaire primitif du droit de chasse l'aura de fait séparé de la propriété. À cela j'ai plusieurs réponses à faire :

« Si le propriétaire d'un fonds avait agi comme il vient d'être supposé, le vœu de la loi serait encore respecté. Il aurait en effet, pour un long temps, abandonné le droit de chasse, mais il ne l'aurait pas séparé de la propriété. Le droit de chasse ne pourrait pas être attribué de la propriété. Les propriétaires du terrain seraient seulement pour un temps, long sans doute, mais limité, privés de la faculté d'exercer le droit de chasse. Il y a, comme on le voit, une différence palpable entre la durée d'un bail, comme on le loue qu'elle soit, et une vente qui constitue une cession à perpétuité.

« Il y a une seconde réponse à faire, c'est qu'un bail pour une durée extraordinaire constituerait une servitude, et comme cette servitude se trouve défendue par la loi, la convention pourrait être annulée par les tribunaux.

« Mais voici ce qui est, à notre avis, plus décisif :

« Le droit de chasse est un attribut de la propriété. Il doit donc suivre l'impropriété. Il n'est donc à personne de s'en séparer. Aucune convention ne peut arriver à ce résultat. Le propriétaire d'un terrain peut sans doute céder son droit de chasse, il peut le louer pour tel temps qu'il lui plaît; tout qu'il reste propriétaire du fonds, personne n'a rien à dire, au lieu d'exercer son droit, il le fait exercer; mais s'il vend la propriété, tous ses attributs lui échappent, le droit de chasse la suit, inséparable de la propriété, il reste dans les mêmes mains qu'elle. Il est arrivé avec elle, d'un part à sa suite. Le propriétaire d'un fonds a pu disposer du droit de chasse pendant tout le temps et pour tout le temps qu'il aurait la propriété du fonds; mais quand il n'a plus le fonds, il ne peut pas plus disposer du droit de chasse que du terrain. En louant ce droit pour un temps où il ne serait plus propriétaire du fonds, il a disposé de la chose d'autrui, d'un droit qu'il avait à la condition de conserver le fonds; en aliénant ce fonds, la condition est cessée d'être remplie, son droit conditionnel de chasse a cessé de lui appartenir, comme à celui qui l'avait loué.

« Voilà, ce me semble, les principes qui doivent dominer la matière.

« Le droit de chasse est une dépendance inséparable de la propriété. Le propriétaire d'un fonds peut sans doute déléguer l'exer-

cice de son droit, il peut le céder, le louer, en faire enfin tout ce qu'il vaudra pendant qu'il est propriétaire; il peut même en disposer pour tout le temps qu'il sera propriétaire; mais il ne faut pas qu'il oublie que son droit ne va pas au delà, et que, quand la propriété lui échappera, le droit de chasse la suivra, libre de tous les engagements dont ce droit aurait été l'objet. Est-il nécessaire maintenant de réfuter une objection qui peut séduire au premier aspect? Peu de mots suffisent pour le faire. Cette objection, c'est celle-ci :

« Si le vendeur avait, antérieurement à la vente, loué le droit de chasse pour un temps raisonnablement long, il faudrait bien respecter le bail qui priverait ainsi de la jouissance entière; pour-quoi ne respecterait-on pas un acte qui ne prive que d'une partie de cette jouissance?

« Oui, sans doute, il faudrait respecter le bail antérieur à la vente, aussi préjudiciable qu'il fut, comme il faudrait bien, ce qui serait plus encore, respecter une vente antérieure; mais il faut remarquer qu'il n'y a pas d'analogie. La jouissance et la propriété ne sont pas inséparables; la seule propriété peut être à l'au, et l'usufruit à l'autre, ce sont des droits distincts, souvent réunis, sans doute, mais aussi quelquefois séparés, tandis que le droit de chasse est un attribut inséparable de la propriété.

« Nous ne trouvons, dans la jurisprudence moderne, qu'un seul arrêt rendu sur la question, c'est celui de la cour d'Amiens, en date du 2 décembre 1835; il décide que le droit de chasse peut être réservé par un propriétaire qui vend sa propriété. Cet arrêt est motivé sur ce que la loi ne défend pas une semblable séparation, ce qui est justement la question, et sur ce que le droit de chasse est un démembrement de la propriété. Mais si, comme nous le pensons, le droit de chasse, au lieu d'être un démembrement de la propriété, n'en est qu'un accessoire inséparable, la discussion ne peut plus se soutenir, parce qu'elle n'a plus de base.

(*) *Droit de chasse concédé à une famille.* — Si dure... CHAVOT, t. 1, n° 336 : « Quelle serait l'étendue de ce droit, concédé sans expression de temps à une famille, et quelles seraient les personnes qui pourraient en user?

« Le mot famille employé dans un pareil acte d'aliénation, doit avoir le même étendue que dans les articles 636, 638, 639, que l'acte d'aliénation soit à titre onéreux ou gratuit. Ainsi les époux et les enfants nés ou qui naîtront, pourraient chasser sur la propriété du concédant. Les domestiques font aussi partie de la famille, en ce sens qu'ils sont soumis au même chef, et c'est pour cela que, suivant l'art. 1465, la veuve a le droit de prendre, pendant les trois mois et quarante jours qui lui sont accordés pour faire inventaire et débiter, ses meubles et celle de ses domestiques. Mais cependant un droit de chasse ne saurait s'étendre jusqu'à ces personnes, les mêmes motifs ne sont plus applicables; la faculté de chasser est, dans notre état de civilisation, plutôt destinée à procurer un plaisir, une récréation salubre, qu'à procurer des moyens de subsistance; étendre cette faculté à des domestiques, ce serait aggraver les charges du concédant sans motif légitime, car on ne loue pas des domestiques pour un pareil objet.

« Les père et mère étant les chefs de la famille, leur mort au

387 5° (1).
387 6° (2).

387 5° (3).
387 6° (4). 387 7° (5).

amène la dissolution; et chaque enfant devenant *sui juris*, va reconstituer une nouvelle famille. »

(1) *Concède tout à une personne qu'à ses héritiers.* — Su dard. — CHAYOT, t. I, n° 331 : « Quelle sera l'étendue d'un droit de chasse concédé tant à une personne qu'à ses héritiers ? Le mot *héritiers* se comprendrait qu'aux héritiers du premier degré, parce que si les héritiers du deuxième ou troisième degré pouvaient en profiter, rien n'empêcherait que les héritiers des degrés subséquents n'en pussent profiter. De cette manière, cette concession donnerait indéfiniment, ce qui serait contraire à sa nature ; car s'étant qu'un droit d'usage personnel, s'il prend fin au décès de l'usager. Ainsi, si ses héritiers en profitent, ce n'est pas par droit de transmission, mais en vertu de l'acte même de concession ; ce n'est plus le même droit d'usage qui se continue sur la tête des héritiers, c'est un second droit d'usage qui s'ouvre en leur faveur ; de là la conséquence qu'il faut qu'ils soient nés ou conçus au moment de la donation ou du décès du testateur. Il est vrai que si le droit de chasse a été obtenu au moyen d'une stipulation tant pour soi que pour ses héritiers, c'est-à-dire, ne fût-ce qu'il n'y ait même été au moment de la stipulation, en profiteraient. Mais c'est parce que nous avons mandat en vertu de la loi, pour stipuler en faveur de nos héritiers, et de cette manière nous leur transmettons le bénéfice de la stipulation. Néanmoins, dans ce cas, il faut qu'il soit fait mention de nos héritiers, parce qu'un droit d'usage personnel s'éteint de droit et à moins de la stipulation contraire, au décès du stipulant, et si le bénéfice de cette stipulation peut être transmis, le droit lui-même ne l'est pas. Il peut seulement recommencer une seconde fois son existence au profit d'autres personnes désignées, soit spécialement, soit sous un nom générique. »

(2) *Il se peut être concédé au profit du propriétaire d'un héritage.* — CHAYOT, t. I, n° 332 : « Des exemples que nous venons de citer, ou doit présenter qu'un droit de chasse ne pourrait être concédé à perpétuité au profit du propriétaire d'un héritage sur un autre héritage. Car ce serait vouloir constituer une servitude sur un héritage, sans profit réel pour l'autre héritage ; ce serait établir indirectement ce que la loi du 4 août 1789 a détruit ; ce serait reconnaître une des abus du régime féodal, établir la prééminence d'un héritage sur l'autre (art. 638). Abstraction faite des principes de notre droit public, on ne peut établir de servitude sur un fonds qu'un profit d'un autre fonds (art. 686) ; et l'existence d'une pareille servitude, seule permise par nos lois, se manifeste par un avantage quelconque au profit de l'héritage dominant, soit que cette servitude donne à l'héritage dominant plus d'utilité, soit qu'elle lui donne un peu plus d'agrément. Mais si l'héritage dominant n'en retire aucun avantage, la charge qui pèse sur l'héritage servient ne pourra constituer une servitude ; et quelle augmentation de valeur peut en résulter pour l'héritage de celui qui a droit de chasse sur la propriété d'autrui ? Un pareil droit peut procurer de l'agrément à celui qui en jouit, mais ne peut faire augmenter sa propriété de valeur. Cujus est sibi servit uterque de rebus (l. 1, § 2, de serv., loc. cit.) : Quis magis utilitatem adferunt, eaque aequalitatem, imponi non possunt. Quæritur, quare imponi non possit servitus ut pascuum carperet locos ? Quia hoc jura non pertinet ad aequalitatem et utilitatem prædiorum, et enim licet isti pascuum carperet ex tuo prædio, quid prædio meo prodest ? »

« Et que l'on ne dise pas que, dans notre espèce, le droit concédé doit être considéré comme un usage personnel ; car telle n'est pas l'intention commune, la concession n'a pas été faite à telles personnes désignées, mais bien aux propriétaires d'un fonds, quels qu'ils fussent. » V. DEBARTON, conf., t. IV, p. 47.

(3) *La loi de chasse peut-elle être louée ?* — PETIT, t. I, p. 351, dit à ce sujet : « Sous le droit romain, le droit de chasse pouvait être loué. (Voyez la loi 1, § 1^{er}, et la loi 3, § 1^{er} de acq. rer. don.) »

« En France, la chasse étant autrefois considérée comme un caractère noble qui s'était permis qu'à des gentilshommes et aux possesseurs de fiefs, pour leur plaisir et non pour retirer de l'argent,

différentes lois ont défendu d'affirmer le droit de chasse. Ces lois sont rapportées dans l'arrêt du règlement rendu, au conseil, sur cette matière, le 3 octobre 1791, qu'on peut trouver dans MERLIER, 1^{re} Ed., § 1^{er}, p. 546.

« Mais aujourd'hui que le droit de chasse est une dépendance de la propriété, et qu'il appartient à chaque propriétaire, sur son fonds, de ne voir pas quel motif s'appuierait à ce qu'il fût loué. Si je puis donner mon droit, si je puis le céder gratuitement, pourquoi on pourrait-je pas en faire l'objet d'une cession moyennant une rétribution annuelle ? »

« Aucune loi d'ailleurs ne s'oppose à cette convention, bien loin de là, nous trouvons des dispositions législatives qui antécipent à louer le droit de chasse.

« Le décret du 25 prairial au xix porte formellement :

« Les maires des communes sont autorisés à affermer le droit de chasse dans les bois communaux, à la charge de faire approuver la mise en ferme, par le préfet et l'autorité supérieure. »

« Une ordonnance du roi, en date du 25 juillet 1834, permet formellement de louer le droit de chasse dans les forêts de l'État.

« L'article 1^{er} de cette ordonnance est ainsi conçu :

« Le droit de chasse dans les forêts de l'État sera loué au profit de l'État, par adjudication publique aux enchères. »

« Si les communes et l'État peuvent louer le droit de chasse sur leurs propriétés, pourquoi les particuliers ne le pourraient-ils pas ? Assurément, on ne peut trouver de bonnes raisons pour leur refuser ce droit.

« Si, en présence de ces dispositions législatives, il était encore nécessaire d'écarter des autorités, on pourrait citer MERLIER, 1^{re} Ed., p. 579, TOULLIER, t. IV, p. 14, n° 19.

« L'arrêt du conseil du 3 octobre 1791, qui s'est plus en harmonie avec nos mœurs et notre législation, est donc abrogé. Il se peut fournir encore objection solide. Sous la législation actuelle le droit de chasse peut être loué. Si cette opinion a trouvé des contradicteurs, il n'est pas probable qu'elle puisse encore se rencontrer. » Op. conf. de CHAYOT, t. I, n° 332, de DEBARTON, n° 191, où il dit : « On peut aujourd'hui louer le droit de chasse ; on peut même en faire l'objet d'une cession irrégulière, puisque la loi ne le défend pas ; et dans ce cas ce sera un droit réel, semblable à celui qui suit de la constitution du droit d'usage ; ce sera une espèce de servitude du nombre de celles que, dans la doctrine, on appelle *servitudes personales*, comme d'être établi sur un fonds, non pour l'utilité ou l'agrément d'un autre fonds, mais pour l'utilité ou l'agrément d'une personne. »

« Le droit de chasse dans les forêts de l'État peut aussi être affermé. » (DALLOZ, Dict. Gén., ordonnance française du 25 juillet en 16 août 1834.)

(4) *Peut-il être loué par celui à qui on l'a cédé ?* CHAYOT, t. I, n° 333, dit à cet égard : « Sous notre législation moderne, nous n'hésiterons pas aussi à dire que celui à qui on a cédé librement un droit de chasse sur des fonds qui ne lui appartiennent pas ou pourrait pas le louer, car ne peut-il pas être présumé, à moins de conventions contraires, avoir été accordé en la seule considération de la personne ; et en ce point nos jurisconsultes ont eu des droits d'usage et d'habitation, qui, suivant les art. 631 et 634 ne peuvent être ni loués ni aliénés.

(5) *Il est permis aux communes d'affirmer le droit de chasse dans leurs bois communaux.* — Telle est la disposition du décret du 25 prairial au xix (MERLIER, Rép., v° Communes, § 5).

DALLOZ, Dict. Gén., v° Chasse, n° 11, ajoute : « Mais l'intérêt public a fait porter une interdiction absolue de chasser, même en temps non prohibé, sur des époques des battues générales, dans les bois des communes ou dans les forêts royales soustraites au régime forestier. (28 janv. 1806, Cass. — 25 prairial au xi.) »

« Cette prohibition s'étend non-seulement à la propriété, mais encore à toutes les dépendances des forêts royales qui se trouvent en deçà des bornes établies pour en faire l'étendue et en marquer l'enceinte extérieure... Par suite, les chemins de

- 387 8° (1).
387 9° (2).
387 10° (3).

§ IV. — DE LA DÉCOUVERTE DES MINES ET DES TRÉSORS.

388. De l'inventeur des mines. Recueil.
389. Principes sur la découverte des trésors dans le droit féodal. *En droit romain.*
390. Art. 716 du code Napoléon. *Signification du mot trésors.*
391. Le droit du trésor, apauvreur de la propriété foncière. Cinquième quart au fermier et à l'usufruitier.
391 2°. *Quid du trésor trouvé dans le fonds appartenant à la femme ? Quid si c'est l'époux propriétaire qui le découvre ? Quid s'il s'agit d'un fonds de la communauté ?*
391 3°. *Quid s'il est trouvé dans le fonds dotal ?*
391 4°. *Si le trésor est trouvé sur un fonds soumis à une emphytéose à perpétuité, c'est l'emphytéote et non le bailleur qui a droit à la moitié attribuée au propriétaire du fonds. Sects si l'emphytéose est à temps.*
392. Le trésor doit être trouvé non sur mais dans la terre.
393. Moitié à l'inventeur dans le fonds d'autrui. Le domaine du fonds n'emporte pas le domaine du trésor.
393 2°. *Des ouvriers qui seraient spécialement employés par le propriétaire à la recherche d'un trésor n'en auraient pas la moitié.*
393 3°. *Quid dans le cas de vente d'un mur pour être démolli, si l'on y trouve un trésor ?*
394. Moitié acquise à l'inventeur à titre de premier occupant. Trésor non possédé par le possesseur du fonds.
394 2°. *Quid du trésor trouvé par l'héritier bénéficiaire ?*
394 3°. *Quid du trésor trouvé sur un fonds grevé de substitution.*
395. Généralité de l'expression toutes choses.
396. La chose doit avoir été enfermée par la main de l'homme.

bornage d'une forêt doivent être considérés comme en faisant partie, et le fait de chasser sur ces terrains, comme un délit de chasse dans une forêt royale. (10 janvier 1839, Cass. de France.) »

(1) « *Différence entre la cession et la permission du droit de chasser.* — PÉTIT, t. I, p. 158, la caractérise ainsi : « Entre une permission de chasse et une cession, il y a une différence importante qui mérite d'être remarquée.

« Une permission se donne, à celui qui l'obtient, que le droit de chasser sans craindre d'être inquiété par le propriétaire.

« La cession, plaçant le concessionnaire aux lieux et places du propriétaire, lui confère les droits de ce dernier. Par suite, le concessionnaire peut empêcher que d'autres personnes chassent sur le terrain, et il a, pour poursuivre ceux qui se le permettraient, le droit qu'avait son cédant lui-même. Il peut agir en son propre nom en justice, réclamer l'indemnité et en profiter, pourvu, bien entendu, qu'il ait titre pour établir sa qualité de concessionnaire. Enfin, si la cession est pure et simple et sans restriction, il peut tout ce que pouvait le cédant.

« S'il n'y avait pas de titre de la cession, la convention ne pourrait avoir d'effet qu'entre le cédant et le concessionnaire, on ne pourrait pas s'en prévaloir à l'égard des tiers ; pour eux c'est toujours le propriétaire qui a le droit de chasse, et lui seul est habile à se plaindre des entraves qui y seraient apportées.

(2) *La permission accordée par le propriétaire est exclusive du délit de chasse, quand il y a bonne foi.* — « Mais si le propriétaire le cède exclusivement à certaines personnes, si que, dans la suite, il permet par écrit à une autre de chasser, cette

397. *Enfermé ou caché.* Différence. Terre ou construction.

398. Il faut que personne ne prouve la propriété de la chose. *Mode de preuve.* Le dépôt doit en être fait depuis longtemps.

399. La découverte doit être l'effet du hasard. Conséquences s'il y a recherche par un étranger. Il suffit de la découverte. Conséquences.

399 2°. *Différence entre le trésor et les ars exultis.*

399. Conséquences des règles ci-dessus. Le trésor appartient à l'acquéreur.

401. *Quid dans le cas de vente sous pacte de rachat ?*

402. *Quid s'il y a vente faite sous une condition suspensive qui faille ?*

402 2°. *Quid dans ce cas si la condition suspensive est accomplie ?*

403. Un trésor découvert ne peut servir à une action en rescision.

403 2°. *Quid après la rescision de la vente du fonds ? Le trésor est-il restitué ?*

404. Le trésor n'est pas frappé de l'hypothèque qui grève le fonds.

404 2°. *Le trésor est meuble.*

388. Nous n'avons rien à dire ici sur la découverte des mines, sinon que celui qui est l'inventeur d'une mine, et qui n'en obtient pas lui-même la concession de la part du gouvernement, doit obtenir une indemnité de la part du concessionnaire qui lui est préféré, quoiqu'il ne soit pas l'inventeur : ainsi la veut l'article 16 de la loi du 21 avril 1810.

Mais en ce qui touche aux trésors, nous ne devons pas être aussi bref.

389. Sous l'ancien ordre de choses, dans plusieurs provinces coutumières la propriété du trésor appartenait pour un tiers au seigneur haut justicier dans la juridiction duquel il avait été découvert, pour un autre tiers à l'inventeur, et pour le troisième au propriétaire du fonds où il avait été trouvé (4).

dernier ne peut être considérée comme coupable du délit de chasse, si elle a agi de bonne foi, et si elle a ignoré l'existence de cet acte. » (19 déc. 1831. Colmar.)

(3) *Le droit de chasse concédé constitue un droit mobilier.* — Sects *entre les mains du propriétaire.* — CHAMPAGNIÈRE et RIGAUD, n° 359, disent ici : « Le droit de chasse ou de pêche peut être l'objet d'une concession gratuite ou à titre onéreux. Cette concession, ayant pour objet l'exploitation d'un produit, et le caractère du bail, et, en conséquence, est passible du droit déterminé par cette sorte de contrat. Ainsi l'on doit appliquer les règles que nous avons établies à l'égard des baux à titre onéreux ou gratuits. »

(4) « Il faut noter que, dans notre ancien droit, le propriétaire qui trouvait un trésor dans son propre héritage n'en pouvait recueillir que la moitié, l'autre moitié était dévolue au seigneur haut justicier. Si quelquefois l'avait découvert sur un autre fonds que le sien, le partage se faisait en tiers avec lui, le seigneur haut justicier et le propriétaire du fonds. Certaines coutumes avaient des dispositions particulières, mais toujours relatives à la féodalité, dont la suppression a permis aux principes de reprendre leur empire. » (ROLLAND DE VALLÉE, v° Trésor, n° 4.) Quant à l'ancien droit, MAILLÉVILLE renvoie à DESPEYRES, t. III, p. 129 et suivantes; EAPLEY, *Platoyer* 27; BACQUET, *Jurist.* ch. XXXI; BOUSQUET, ch. LVII; SARRAS, p. 121 et suivantes.

MERLIN, *Rép.* v° Occupation, art. 1er, n° 5, entre dans des détails sur le dernier état de la législation romaine et de la jurisprudence française.

Cette prérogative de l'ancienne féodalité a été abolie comme toutes les autres, et les règles sur la découverte des trésors sont consignées dans l'article 716 du code Napoléon, conçu en ces termes :

390. « La propriété d'un trésor appartient à celui qui le trouve dans son propre fonds. Si le trésor est trouvé dans le fonds d'autrui, il appartient pour moitié à celui qui l'a découvert, et pour l'autre moitié au propriétaire du fonds. »

« Le trésor est toute chose cachée ou enfouie sur laquelle personne ne peut justifier de sa propriété, et qui est découverte par le pur effet du hasard. »

Pour rendre plus sensible l'intelligence de cet article, nous en commentons les expressions les plus remarquables, et nous verrons ensuite l'application qu'on doit en faire aux diverses questions qui peuvent se présenter sur cette matière (1).

391. *La propriété du trésor appartient à celui qui le trouve dans son propre fonds.* La loi veut donc que le droit du trésor soit comme un appanage de la propriété foncière ; et de là il résulte que le fermier ou l'usufruitier du fonds n'ont, comme tels, aucun droit à prétendre sur le trésor qui y est découvert, parce qu'il n'a rien de commun avec les fruits du sol dans ils jouissent (2).

391 1° (3).

391 2° (4).

391 3° (5).

(1) *Signification de mot trésor.* — « Dans le langage ordinaire, dit CHAVAT, t. II, n° 354, on appelle *trésor* une richesse quelconque que l'on conserve ou que l'on cache pour les besoins de l'avenir, lors même que son existence daterait d'hier et que son maître serait connu. »

« Ce mot se prend quelquefois pour le lieu même où existe le dépôt, c'est ainsi qu'on dit le *trésor royal*. (Voy. Vissier, § 39, *loc. cit.*) Mais dans le langage du droit, « le trésor est « toute chose cachée ou enfouie, sur laquelle personne ne peut « justifier sa propriété, et qui est découverte par le pur effet du « hasard. » (Art. 716.)

(2) *Op. conf.* de DURANTON, n° 313; de CHAVAT, t. II, n° 361 : « La part affectée au propriétaire n'est pas même soumise au droit de l'usufruitier. » Il cite DEMOLÉ, *Coutume de Paris*, tit. IV, § 1, Gl. 1^{re}, n° 66. Quant à l'usufruitier, voir PROCHON, *Usufruit*, n° 543, 544, 545 et 150.

(3) *Quid du trésor trouvé dans le fonds appartenant à la femme ?* — DURANTON, n° 313, résout ainsi la question : « La moitié du trésor trouvé par le mari sur le fonds de sa femme, sous quelque régime que les époux soient mariés, n'a autre point dans la communauté. Elle lui reste propre, *totaquam jure necessitante*, ou lieu que celle du mari y tombe comme gain de fortune. Si c'était la femme qui l'eût trouvé sur son fonds, la moitié attribuée à l'inventeur entrerait dans la communauté. »

« Si le trésor était trouvé sur un fonds appartenant à la communauté, elle l'aurait en totalité, *moitié jure necessitante*, moitié *jure inventoris*, car la communauté ordinaire profite de tout le mobilier que les époux acquièrent pendant son cours. » *Op. conf.* de CHAVAT, t. II, n° 364.

ROLLAND DE VILLAGUES, v° *Trésor*, n° 15 et 16, dit ici : « Si c'est l'époux propriétaire du fonds qui a fait la découverte, le trésor lui appartient en entier, *jure soli*. La communauté ne pourrait en revendiquer la moitié sous le prétexte que cette portion doit appartenir à l'époux comme inventeur. (FOLLIER, *loc. cit.* ; BELLOT, t. I, p. 150, *Conf.* — POTRIER, *Communauté*, n° 98, et DELVIGNEY ET L. III in-4°, p. 28.)

DURANTON et CHAVAT, n° 361, combattent la dernière partie de cette solution : « Dans tous les cas, dit le dernier, la part attribuée au mari ou à la femme *jure uxoris*, appartient à la communauté, qui doit jouir de tout le mobilier acquis pendant son existence par les deux époux. »

(4) *Quid du trésor trouvé dans le fonds d'autrui ?* — N'appartient-

392. *Le trésor trouvé dans le fonds d'autrui.* Ces expressions, dans son propre fonds, dans le fonds d'autrui, nous donnent clairement à entendre qu'on ne doit considérer comme trésor que les choses découvertes dans l'intérieur, et non celles qui seraient simplement trouvées à la surface du fonds.

393. *Appartient pour moitié à celui qui l'a découvert.* Ainsi, quiconque, travaillant sur le fonds d'autrui avec l'agrément du maître, y découvre un trésor par l'effet du hasard, a personnellement le droit d'en conserver la moitié. Qu'il soit ouvrier, journalier, domestique, ou agent employé de la part du propriétaire, peu importe, puisque la loi ne distingue rien à cet égard : *Quod si forte, vel arando, vel allas terram alienam colendo, vel quocunque casu, non studio perscrutatus, in alienis locis thesaurum invenerit, id quod repertum fuerit, dimidius retineat cum locorum domino partitur, ita enim ut quicunque suis fructur, et non inhiat alienis.* (L. unie., in fine, cod. de thesauris, lib. X, tit. XV) (6).

Et pour l'autre moitié au propriétaire du fonds. Il résulte de là que le domaine du fonds n'emporte pas le domaine du trésor : car, si la propriété du trésor faisait partie de celle du fonds, elle resterait tout entière dans les mains du maître de l'héritage, et l'inventeur étranger n'en aurait pas la moitié, puisqu'il n'a aucun droit sur le sol dans lequel il est découvert (7).

393 2° (8).

droit pas au mari, à moins qu'il n'en fût lui-même l'inventeur. (BENOIT, n° 154. ROLLAND DE VILLAGUES, v° *Trésor*, n° 17.)

(5) *Si le trésor est trouvé sur un fonds soumis à une emphytéose à perpétuité, c'est l'emphytéote, et non le bailleur, qui a droit à la moitié attribuée au propriétaire du fonds.* Secus si l'emphytéose est à temps. — DURANTON, n° 313, résout ainsi la question : « Vinnius dit indistinctement que si le fonds est soumis à une emphytéose, le moitié qui revient au propriétaire appartient à l'emphytéote, et non au maître du domaine direct, parce que le droit de l'emphytéote est plus étendu que celui de l'usufruitier, qui n'a que la jouissance de la chose, tandis que l'emphytéote en a toute l'utilité quelconque, même les arbres abattus par le vent, lesquels n'appartiennent point à l'usufruitier ; et pour démontrer davantage combien le droit d'emphytéose est voisin de celui de propriété, ce jurisconsulte argumente de ce que l'emphytéote a la revendication (*actio*), même contre le maître du domaine direct. Toutefois, si l'emphytéose était à temps, nous pensons que cette moitié appartiendrait à ce dernier. Les différences qui peuvent exister entre ce droit et celui d'usufruit ne sont pas assez importantes pour que l'on doive croire que le législateur eût voulu, s'il s'était occupé des emphytéoses dans le code, accorder le moitié du trésor à l'emphytéote, quand il l'a refusé à l'usufruitier. Il l'accorde, cette moitié, au propriétaire ; et, dans les emphytéoses à temps, c'est le bailleur qui l'est, et non le preneur, quoique celui-ci ait le droit réel inaliénable, suivant ce que nous avons dit précédemment. » (Voy. sur la question TROPLONG, du *Leasing*, n° 38.)

(6) *Op. Conf.* DURANTON, n° 315. « On ne le paye pas, dit-il, pour chercher et découvrir des trésors. Il en serait de même des domestiques du maître du fonds. »

(7) *Pour moitié en propriété du fonds.* — Conséquemment, dit DURANTON, n° 314 : « Si c'est sur le fonds de l'état ou d'une commune, l'état ou la commune en a la moitié. »

(8) *Des ouvriers qui seraient spécialement employés par le propriétaire à la recherche d'un trésor n'en auraient pas la moitié.* — DURANTON, n° 316, justifie cette proposition en disant : « Mais si celui-ci avait employé des ouvriers ou domestiques à faire des fouilles dans son terrain pour y découvrir un trésor qu'il y soupçonnait, il lui aurait dû en totalité. Comme en pareille occurrence ce ne révélerait probablement pas ses vues et son espoir, la question de fait de savoir si les ouvriers ont été employés »

393 3^e (1).

393. Il en résulte encore que la possession du fonds n'emporte pas non plus celle du trésor non encore découvert, parce qu'il ne suffit pas de posséder un héritage pour être possesseur de tout ce qui y est renfermé; qu'on ne peut avoir la volonté de posséder une chose dont on ignore jusqu'à l'existence; et quo le fait de la découverte du trésor est nécessairement le premier acte de possession, puisque la moitié dévolue à l'inventeur ne lui est acquise que comme premier occupant: *Ceterum quod Brutus et Manilius putant, eum qui fundum longi possessione cepit, etiam thesaurum cepisse, quantum nesciat in fundo esse, non est verum. In enim qui nescit, non possidet thesaurum, quameis fundum possideat.* (L. III, § 3, ff. de acquir. rer. poss., lib. XI, tit. II) (2).

394 2^e (3).394 3^e (4).

395. Le trésor est toute chose. Ainsi, que ce soit de l'argent ou d'autres effets précieux qu'on trouve dans un fonds, peu importe; dans l'un comme dans l'autre cas la découverte est également un trésor (5).

396. Cachée ou enfouie. Ces deux termes ont cela de commun, qu'ils se rapportent également à quelque chose qui a été placé par la main de l'homme; d'où il résulte que le trésor n'est jamais une partie naturelle du fonds; il n'en est pas même une partie civilement accessoire, parce qu'il n'y a été placé ni pour le service, ni pour l'exploitation de ce fonds: en sorte qu'il n'est acquis en tout ou en partie au maître de l'héritage, qu'à l'occasion de sa propriété (6).

397. Mais ces expressions, *cachée ou enfouie*, sont bien différentes, en ce que le mot *enfouie*, pris dans son sens naturel, s'applique spécialement à une chose renfermée dans la terre: tandis que le terme

caché s'entend aussi d'objets serrés en un lieu quelconque où ils ne puissent être aperçus. Néanmoins, comme la loi suppose toujours que le trésor qu'on découvre est caché dans un fonds, on ne doit donner la qualité de trésor qu'aux choses mobilières qu'on trouve renfermées ou dans la terre, ou dans quelque construction, comme dans un vieux mur, et non pas à celles qui auraient été serrées dans un endroit simplement propre à les soustraire aux regards, parce qu'elles ne seraient ni cachées ni enfouies dans le fonds.

398. Sur laquelle personne ne peut justifier de sa propriété. Telle est donc la nature du trésor, que l'inventeur et le maître du fonds ou sont réputés propriétaires jusqu'à ce qu'un autre ait établi le contraire; tandis que, dans les cas plus ordinaires, où il s'agit de choses oubliées, perdues, ou égarées, celui qui les trouve n'en est point réputé propriétaire par cela seul qu'il s'en saisit (7).

Dans l'ancienne jurisprudence on définissait le trésor *velut quedam pecunia depositio cuius non erat memoria, ut jam dominum non habet* (8). En conséquence on ne considérait point comme trésor la découverte d'une chose enfouie, s'il paraissait qu'elle eût été récemment cachée. Ces mêmes expressions de *depositio antiqua* ne se retrouvent point dans la définition donnée par notre code: d'où il résulte qu'on ne pourrait refuser aux choses découvertes dans un fonds la qualité de trésor par cela seul qu'on n'y verrait pas l'empreinte d'une grande antiquité; mais si elles portaient les marques d'un dépôt récemment fait, comme si c'étaient des monnaies frappées depuis peu, cette circonstance devrait être placée au rang des faits propres à faire preuve de la propriété au profit de celui qui était maître ou possesseur du fonds à l'époque où elles auraient été enfouies (9).

à découvrir le trésor, ou s'il l'eût découvert par le pur effet du hasard, serait entièrement hors du domaine du juge.

Op. conf. de ZACHARIE, § 300. Voy. ci-après n° 399.

(1) *Quid dicatur de casu de vente d'un mur pour être démolit, si l'on y trouve un trésor?* — Le 26 décembre 1815, le cours de Paris jugeait qu'un trésor caché dans un mur est réputé inhérent au sol, et non un accessoire des matériaux du bâtiment qui couvrent le trésor. Si donc le propriétaire d'un bâtiment fait vente des matériaux qui proviendront de la démolition du seul bâtiment, le trésor qui est trouvé lors de la démolition (à part en qui revient à l'inventeur), appartient au propriétaire du sol, par préférence au propriétaire des matériaux provenant de la démolition.

(2) DE RANTON, n° 309, ajoute: « C'est tout à la fois une manière d'acquiescer par l'occupation et par une sorte d'accession. La partie attribuée à l'inventeur lui appartient par droit d'invention ou d'occupation. Celle qui revient au propriétaire du fonds lui appartient, d'après l'accession et autres, *tanquam pars accessoria*. Si c'est lui qui l'a trouvé, il en a moitié par droit d'invention, et moitié *pars accessoria*. La première moitié entrerait dans sa communauté, s'il était marié sous ce régime.

(3) *Quid de trésor trouvé par l'héritier bénéficiaire?* — DELVINGUET, l. II, p. 95, se demande: « L'héritier bénéficiaire est-il obligé d'abandonner aux créanciers de la succession le trésor qui a été trouvé dans un fonds de cette succession? »

Il répond: « Si l'a trouvé lui-même, il doit restituer seulement la moitié qu'il a eue comme propriétaire; l'autre moitié est au gain provenant de son industrie et non ex re hereditaria. Si le trésor a été trouvé par un autre, il doit rendre la moitié qu'il a reçue comme propriétaire. »

(4) *Quid de trésor trouvé sur un fonds grevé de substitution?* — Il appartiendrait pour moitié au grevé, à la charge de le restituer lors de l'ouverture du fideicommissum. (DURANTON, *Subst.*, n° 595.)

(5) Cependant de riches tombeaux enfouis dans un champ, et dans lesquels étaient enfoncés des pièces d'or, ne sont pas un trésor dont la propriété appartienne à celui qui les trouve dans le fonds d'autrui. (8 août 1808. BORD. DALL'OE, in-8°, t. XXIII, p. 193.) Car il faut que la chose découverte ait une valeur commerciale, qu'elle puisse former une propriété particulière utile. (DALL'OE, v° Trésor, n° 1 et 2.)

(6) Conséquemment le sel trouvé au fond d'un étang desséché par une sécheresse extraordinaire, était un fruit produit par la qualité des eaux qui le déposent peu à peu, par suite de leur communication avec celles de la mer, n'est point un trésor caché par la main de l'homme. (BELLIO, t. I, p. 152. ROLLARD DE VILLARGUEN, v° Trésor, n° 11.)

(7) Pour cette preuve on peut avoir égard même à des présomptions. (Bordeaux, 23 fév. 1847; Amiens, 19 janvier 1846.)

(8) Loi 30, ff. de acq. rer. dom., lib. XI, tit. I.

(9) Après avoir fait remarquer qu'en droit romain le mot *pecunia* n'avait pas une signification réduite à celle de l'argent, DE RANTON ajoute, n° 312: « Mais la circonstance que les pièces seraient modernes rendrait facilement lieu de présumer qu'elles ont été placées par le propriétaire de fonds ou de la maison où elles ont été trouvées, ou par son auteur; et, comme dit POTIER, « si par des indices ou présomptions on pouvait connaître la personne qui a caché ces choses, ou en serait plus un trésor, ou seraient des choses perdues (nous ajouterions: ou mises en dépôt), en secret, qu'il faudrait rendre au propriétaire ou à ses héritiers. »

« La présomption serait surtout assez grave si, comme il est arrivé quelquefois, une somme d'argent se trouvait cachée dans un lieu secret de quelque armoire, secrétaire ou autre meuble, vendu à l'encan ou de toute autre manière après décès; il y aurait fortement lieu de croire, surtout si le défunt en son auteur avait en le meuble neuf, que c'est lui qui a fait le dépôt. Les autres cir-

399. *Qu'est découvert par le pur effet du hasard.* Le trésor doit donc être considéré comme un don de la fortune, puisqu'il n'est que le produit du hasard. A la vérité celui qui, cherchant exprès dans son propre fonds, y trouverait des effets mobiliers, en acquerrait aussi le domaine si les motifs qui l'avaient porté à cette recherche n'indiquaient pas un autre propriétaire que lui, parce que chacun est maître de faire dans son terrain ce qu'il juge à propos; mais l'étranger qui, creusant exprès, ou même sans le consentement du maître, dans l'héritage d'un autre, y ferait une découverte d'effets cachés, n'aurait aucun droit à y prétendre, parce qu'en abusant de la chose d'autrui, il aurait fait une action illicite dont il ne serait pas juste qu'il fut récompensé par la loi (1).

Toutes ces réflexions dont le principe repose sur le texte même du code civil, touchant la découverte du

trésor, nous conduisent à diverses conséquences remarquables en cette matière :

399 2^e (2).

400. *La première*, qu'un trésor trouvé dans un fonds voulu doit être au bénéfice de l'acheteur pour tout ce que la loi en adjuge au propriétaire, lors même que la découverte ne serait que d'un instant postérieure à l'acte de vente, puisque du moment du contrat la propriété du fonds lui a été transférée (1883);

401. *La seconde*, que dans le cas d'une vente à rémère, c'est encore l'acquéreur qui doit profiter du trésor trouvé dans l'héritage durant le délai du rachat, puisqu'il est réellement propriétaire, nonobstant la condition résolutoire apposée à son contrat (1183, 1665);

402. *La troisième*, que si, au contraire, la vente avait été faite sous une condition suspensive, le trésor

constances de la cause pourraient renforcer ou affaiblir cette présomption. » Op. conf. de TOULIER, n° 36; de BAILLON, v° Trésor, n° 8; de CHAYOT, t. II, n° 359, où il ajoute : « Ces autres circonstances peuvent résulter, soit des marques particulières apposées sur les objets trouvés, telles que les lettres initiales d'un nom, les armoiries d'une famille; soit de l'existence d'une guerre ou d'une commotion politique, correspondant au type des monnaies et à l'existence d'un propriétaire précédent; soit même des habitudes et du caractère de la même personne. C'est ainsi que la tour de Bordeaux (nécé du 15 fév. 1837) a permis de prouver que des pièces d'or d'un type moderne, trouvées dans une cave, avaient été enfouies par un propriétaire précédent, » et ainsi, dit-elle, que dans les faits articulés il en est qui conduisent aux plus graves présomptions du droit de propriété en sa faveur. » Op. conf. de TOULIER, n° 36.

Justaposition. — Lorsque peut, par des indices ou présomptions, connaître la personne qui a caché le dépôt, il doit être restitué à celle-ci, spécialement lorsque, dans la démolition d'une maison, on y trouve des pièces de monnaie dont le millésime répond au temps où le père du précédent propriétaire occupait cette maison; cette présomption jointe à d'autres suffit pour renvoyer au dépôt les caractères d'un trésor. (5 avril 1843, Bruxelles. J. de B., 1843, 1, 31.)

(1) Op. conf. de TOULIER, n° 35, qui dit, en citant la loi unique au code de *thesauris* : « Cette disposition paraît contraire à la lettre et à l'esprit du code; » de ZACHARIÆ, § 300; de DEBANTON, n° 317 : « Sauf à celui qui l'a trouvé ou à tout autre, dit-il, à justifier de sa propriété, auquel cas il lui appartiendrait en entier. »

CHAYOT ajoute, t. II, n° 358 : « Le code civil, dans sa définition du trésor, ajoute encore à celle de la loi 31, de *acq. rer. dom.*, en ce qu'il le considère comme chose découverte par le pur effet du hasard. Mais c'est là une circonstance moins propre à faire connaître ce que c'est qu'un trésor, qu'à servir à en faire attribuer la propriété; c'est sous ce rapport que le *fortuito casu* a été considéré dans le § 39 au *locus de rer. div.* C'est aussi sous ce rapport que nous le considérons. »

Découverte, dit la loi, art. 716; ainsi la tour de Bruxelles jugée le 5 mars 1839, que l'investeur a droit à la moitié du trésor entier, alors même qu'il n'en a d'abord découvert qu'une partie.

(2) *Différence entre le trésor et les res nullius.* — CHAYOT, t. II, n° 359-360, dit à ce sujet : « Il suit de ce qui précède que le trésor est considéré comme chose *nullius*. Cependant son acquisition par occupation n'est pas assimilée en tout à celle des choses de ce genre. En effet, suivant l'art. 716, « la propriété d'un trésor appartient à celui qui le trouve dans son propre fonds; si le trésor a été trouvé dans le fonds d'autrui, il appartient moitié à celui qui l'a découvert, et pour l'autre moitié au propriétaire du fonds. » Les autres objets réputés *res nullius* appartiennent au contraire tout entiers à l'occupant, dans quelque lieu qu'il les trouve. On peut cependant donner une raison de cette différence : les autres objets réputés *res nullius* n'ont appartenu à personne

ou leur propriété a été abandonnée, tandis qu'un trésor ayant appartenu à quelqu'un qui ne l'a pas abandonné, il a paru juste de le diviser, pour en attribuer une partie à l'investeur et l'autre partie au propriétaire du fonds qui l'a conservé. Le code civil, conforme en cela au *droit romain*, a ainsi tranché la difficulté qui s'était élevée entre les anciens jurisconsultes sur la question de savoir s'il devait appartenir, *jure inventionis*, à celui qui l'avait trouvé, ou s'il devait appartenir au propriétaire du champ ou de la maison où il avait été trouvé, *jure accessionis*, comme ce était une espèce de dépendance.

« Le mode d'acquisition du trésor diffère encore sous un autre rapport du mode d'acquisition des autres choses *nullius*; en effet, quant à celles-ci, quel que soit le moyen que l'on ait employé pour les acquérir, elles sont acquises à l'occupant; tandis que le trésor doit être découvert par l'effet du hasard pour être acquis à l'investeur. (Art. 716.) Cependant cette dernière circonstance est nécessaire que lorsque le trésor est trouvé dans le fonds d'autrui le droit romain faisait cette distinction, qui est universellement admise dans notre droit. (§ 39, *locus de rer. div.*) Le raisonnement de cette différence vient de ce qu'on peut s'empêcher des choses abandonnées ou des autres choses *nullius*, telles que les bêtes sauvages, sans porter préjudice au fonds, tandis qu'on ne peut chercher un trésor sans démolir ou creuser; ce serait là d'ailleurs commettre un délit plus digne de répression que de récompense. Mais si la loi ne pouvait autoriser un pareil acte et à consacrer les effets en faveur d'un étranger, il ne saurait en être de même à l'égard du propriétaire du fonds. En effet, que ce soit par hasard ou que ce soit par ses recherches qu'il ait découvert un trésor dans son fonds, il lui appartient tout entier, parce qu'il est maître de disposer de son fonds comme il l'entendra; il peut en démolir ou le creuser sans sortir des bornes de ce qui lui est permis par les lois.

« Cette différence entre les inventeurs, entre celui qui possède la propriété du fonds et celui qui est étranger, est nettement marquée dans le § 39 de *rer. div.* : *Thesaurus, quae quis in loco suo invenit, ejus est. Adversus naturalem apositionem sequitur et concessit, qui eos invenit.* Voilà pour le propriétaire du fonds. Voici ce qui concerne celui qui y est étranger : *At si quis in alieno loco, non tam ad hoc opera, et fortuito invenit, dimidium domini soli concessit, et dimidium inventori.* »

(3) Op. conf. de CHAYOT, t. II, n° 362, où il ajoute : « Le trésor n'est ni un fruit ni une partie du fonds, il n'est qu'un bienfait de la fortune, car ce titre l'acquéreur pourra garder : *Thesaurus nullo modo est fructus fundi, nec naturalis nec civilis, nec est aliam pars vel portio aliquis fundi, sed res proventus separata, nihil cum fundo habens commune.* (DUBOIS, *Cout. de Paris*, tit. I, § 1, gl. 1^{re}, n° 60.)

« Il n'est pas sans intérêt de nous, en outre dit, un véritable accessoire, car ce doit-on considérer comme accessoire? Un objet n'est l'accessoire d'un autre que lorsqu'il en est le produit (546), ou qu'il lui est uni pour son usage, ou autrement en son complément (547), que cette union soit matérielle (566, 566 et suiv.) ou qu'elle résulte simplement de certains rapports établis

trouvé avant l'accomplissement de la condition, profiterait au vendeur, puisqu'il reste dans l'intervalle propriétaire jusqu'à l'événement (1182) (1);

402 2° (3).

403. La quatrième, que le trésor, n'étant point une partie du fonds, mais un tout qui a son existence propre, ne peut être considéré comme faisant partie de la route de l'héritage dans lequel il est trouvé; et qu'en conséquence la découverte qui en est faite postérieurement à l'acte de vente ne pourrait donner lieu à l'action en rescision du contrat pour cause de lésion, ni être prise en considération dans l'estimation du fonds pour l'exécution de cette action rescissive.

403 2° (3).

404. La cinquième, quo, par la même raison, le trésor n'est point frappé de l'hypothèque qui affecte le fonds dans lequel il est enfoui, puisqu'il n'en est ni une portion naturelle, ni l'accessoire; et qu'en conséquence les créanciers qui auraient fait asséoir une saisie réelle sur l'héritage où il est trouvé, ne seraient pas recevables à en demander la distribution par rang d'hypothèque.

404 2° (4).

§ V. — DU RECUEILLEMENT DES ESSAIS D'ABEILLES.

405. L'essaim devient *res nullius* quand il cesse d'être poursuivi par son propriétaire.

entre deux objets par le propriétaire commun (553), ou bien enfou lorsqu'il ne pourrait subsister sans lui (554) et suiv.).

Le trésor ne rentre dans aucune de ces catégories. Il n'est qu'une chose *nullius*, une chose sur laquelle personne ne peut justifier sa propriété (716); aussi ce dernier article, qui en règle les modes d'acquisition, n'a-t-il pas placé ce titre de l'accession, mais dans la partie du code où le législateur s'est occupé de divers modes d'acquisition par occupation. Et s'il a plu au législateur d'en attribuer le gain au propriétaire du fonds, c'est parce qu'il lui a paru juste de récompenser le maître du fonds qui a consacré pendant de nombreuses années cette richesse ignorée qui, dans bien des cas, fut enfouie par ses ancêtres.

C'est l'équité qui a présidé à cette distribution; dans ses législations modernes, cette raison est suffisante pour la justifier, sans avoir besoin de s'appuyer sur une imitation des juristes romains, et sans avoir recours à cette subtilité du droit qui consistait à considérer le trésor, quant à la part enrichie ou propriétaire du fonds, comme un objet *quasi modo ex fundo profectus*, et son mode d'attribution comme un genre d'accession, *quidam modus accessionis*; puisqu'en se reportant dans l'espèce aucune des circonstances qui caractérisaient et motivaient le mode d'acquisition par accession.

« Nous ne croyons donc pas que l'acquéreur soit obligé de reconnaître au vendeur qui exerce le rachat, la part du trésor qui lui a été attribuée comme propriétaire; car si son titre de propriétaire est résolu, il s'est néanmoins obligé de rendre ce qu'il a reçu, et l'on ne saurait prétendre que le trésor lui ait été vendu. Ce n'est pas même une chose qui provienne de l'objet qui lui a été remis, elle n'a été acquise qu'à l'occasion de la possession à titre de propriétaire de cet objet, et tous les avantages que l'acquéreur a perçus à cette occasion ne seraient, sans distinction, être soumis à une restitution. (Loi 26, § 3, ff. de petit. hered.) (POTHIER, *Fonds*, n° 465; PEREZ, C. lib. X, tit. XV, n° 18.) — CONTRA, DURANTON, l. XVI, n° 465.»

(1) Op. conf. de CHAYOT, n° 363.

(2) Quel dans ce cas, et la condition suspensive est accomplie? — CHAYOT, l. II, n° 363: « Si le vente est suspensive par une condition suspensive qui s'accomplit, alors rétrograder au jour du contrat, l'acquéreur sera censé propriétaire dès ce jour, et en vertu de cette fiction, il considérera que le trésor lui appartient. Cependant, si l'on considère que le vendeur sous condition suspensive doit supporter les risques de la chose (arti-

405 2° En droit romain les abeilles étaient-elles au nombre des animaux sauvages?

405 3° Dispositions de l'ancien droit français à cet égard.

405 4° Les abeilles qui ont leur essaim dans les bois sont-elles *res nullius*.

405 5° Quand l'essaim est-il, dans le sens de la loi de 1791, fixé sur un terrain dont il est censé dépendre?

405 6° Le fermier a-t-il droit aux essaims qui se fixent chez lui?

405. Lorsqu'un essaim d'abeilles, sortant de la ruche mère, ne se repose point dans les environs de l'abeiller, et qu'au contraire il prend un vol de désertion vers quelque région plus éloignée, il devient alors *res nullius* comme tout animal sauvage qui a recouvré sa liberté naturelle; mais, quoique dans cet état il n'appartienne plus à personne, il ne doit point céder au bénéfice du fise quand il lui arrivera d'être arrêté et recueilli par quelqu'un.

Du moment que le propriétaire de la ruche mère a cessé de soigner le déserteur, la loi du 6 octobre 1791 veut que cet essaim appartienne au propriétaire du terrain sur lequel il s'est fixé. (Voy. plus haut, sous le n° 196.)

405 2° (3).

elle (1183) jusqu'à l'événement de la condition; que durant ce temps il continue à acquiescer les fruits, on décide le contraire. En effet, l'acquéreur ne peut réclamer que ce qui lui a été vendu et les accessoires, d'où il ne peut faire partie le trésor.

« Ne serait-ce pas d'ailleurs blesser cette équité qui, suivant l'empereur Adrien (§ 39, Institut, de rer. div.), a présidé à la distribution du trésor que de laisser, dans notre espèce, tous les risques de la chose au vendeur conditionnel (art. 1183), et de lui refuser les bénéfices qu'il peut faire à son occasion? Ne serait-ce pas aussi une inconséquence que de lui en laisser les fruits, qui lui appartiennent immédiatement dans notre droit, jusqu'à l'accomplissement de la condition, et de lui refuser ce qu'il s'est eût obtenu qu'à son occasion? (Voy. cependant PEREZ, C. lib. X, tit. XV, n° 18, in fine.) »

(3) Quel après la rescision de la vente du fonds? Le trésor est-il restitué? — TROPELON, *Fonds*, n° 816, résout négativement cette question.

(4) Le trésor est meuble. — CHAMPONNIÈRE et RIGAUD disent, n° 3163: « Un trésor fait partie du fonds dans lequel il est enfoui, au cas sans qu'il appartienne au propriétaire du sol, *jura soli* (art. 716 code civil), sauf le droit du inventeur, mais non au cas sans qu'il participe de sa nature immuable; car il ne peut être considéré parmi les biens qu'après son invention et son extraction du sol; il est donc toujours un objet meuble. »

(5) En droit romain les abeilles étaient-elles au nombre des animaux sauvages? — CHAYOT, l. II, n° 333, résout ainsi la question: « Il y a souvent une difficulté réelle à décider si certains animaux doivent être réputés sauvages ou domestiques; car notre droit, à la différence du droit romain, n'a pas cherché à établir des classifications à cet égard.

« On ne peut trouver des motifs de décision que dans les règles particulières qui président à l'acquisition et à la perte du bien propriété. Car il est clair que si certains animaux deviennent ou cessent d'être objets de la même manière que les animaux rangés par le droit romain dans la classe des animaux sauvages, c'est parce que notre droit les considère sous le même rapport, c'est parce qu'il leur reconnaît la même qualité.

« C'est une règle de ce genre qui nous donne la solution de la question présente. Mais voyons d'abord quelle est la nature que le droit romain assignait aux abeilles. Ulpian et Paul paraissent avoir eu à cet égard des opinions opposées; en effet, le premier semble les assimiler aux animaux domestiques, puisque à la loi 8,

403 3^e (1).

§ 1^{er}, *fin. erescendo*, il déclare, d'après Pomponius, qu'elles font partie de votre patrimoine et qu'elles viennent en partage; tandis que le second, à la loi 16 de *fidei*, les assimile aux animaux sauvages, et dit formellement qu'elles n'appartiennent pas en propriété de l'arbre où elles se sont faites. Mais il est facile de concilier ces deux opinions: leur diversité n'est qu'apparente; en effet, dans l'espèce prévue par l'opinion, les abeilles ont déjà été l'objet d'une appropriation privée: elles ont déjà été renfermées dans les ruches.

« Au contraire, dans l'espèce prévue par Paul, elles n'ont pas d'autre suite que les bois ou les champs; elles n'ont pas encore reçu de la main de l'homme un aile et des sons; ce n'est pas, personnellement, ce n'est encore par l'intention de se les approprier. La nature des animaux est indépendante de leur appropriation: l'animal sauvage ne cesse pas d'être sauvage parce que je m'en suis emparé; elle est même indépendante de leur changement d'habitude, ils peuvent d'appropriation sans que pour cela ils deviennent domestiques. Ainsi Gaius, l. 5, § 2, de *acq. rer. dom.*, et après lui, Justinien (*inst. de rer. dom.*, l. 1), les classent-ils sans distinction parmi les animaux sauvages, *apian fera natura est*. On se tromperait donc gravement si, à la loi 16 *supra*, on prenait le mot *fera* par opposition au mot *mansuetus*, et si l'on en concluait que les seules abeilles qui habitent les bois et les champs sont sauvages. Ce mot n'est pris que par opposition au mot *mansuetus*; les abeilles qui logent dans le creux d'un arbre sont prises par opposition à celles qui ont été renfermées dans des ruches et qui, en vertu de cette circonstance, sont assimilées aux animaux apprivoisés, *mansueti*. (Voir la note d'Heineccius sur la § 14 des *Inst. de Vinous*.) *Omnia apes, dit Vinous (l. 14), natura ferae sunt, non eas solas, quas rei rusticae scriptores sylvestres appellant... Liber enim omnes feruntur et vagantur, nec raro locum et alvearia mutant, etiam quae aliquandiu in chasis fuerint.*

« L'auteur du mot *Abelles*, dans l'*Encyclopédie du Droit*, s'est donc trompé lorsqu'il a dit (§ 4) que le droit romain ne mettait au nombre des animaux sauvages que les abeilles qui se trouvent dans les bois. Celles-ci seules étaient à la vérité *res nullae*; mais cet auteur commet encore une erreur plus grave, lorsqu'il dit qu'il en est de même aujourd'hui.

(4) *Dispositions de l'ancien droit français à cet égard.* — HENRIQUEZ, t. I, p. 325-328, dit : « Les abeilles, oubliées par le code civil, appellent maintenant notre attention.

« C'est comme dépendance de la ruche à laquelle elle s'est incorporée que l'abeille, sauvage de sa nature, se trouve au rang des propriétés privées. (*Inst.*, lib. II, tit. I, § 14, de *rerum divisione et adquirendo ipsarum dominio*.) C'est même en raison de cette incorporation que le maître de la ruche exerce un droit de suite sur un essaim déviant qui, par le fait de droit, forme avec la ruche demeurée sur l'héritage une seule et même propriété. Ce droit de suite, favorable au lui-même, ne doit pas se transformer en une sorte d'inquisition sur toutes les ruches du voisinage. Ainsi, tandis que les animaux domestiques demeurent la propriété du maître qu'ils ont fait, dans lequel réside qu'un ait en son cabinet, *hinc conspectum itum effugient*, l'essaim cesse d'appartenir à son premier maître dès qu'il débasse à sa ruche.

« Le droit s'efface dès le moment que l'objet de la poursuite cesse d'être à l'héritage. C'est ce que porte une loi du Digeste dans sa première partie: *examen quod ex alveo nostro evolverit, omnes nostrum intelligit quod in conspectu nostro est... alioquin occupandi fit*; et c'est ainsi tout ce que la législation française a voulu recueillir de la doctrine des Romains. On voit dans les *Établissements de saint Louis* et dans le *Somme rurale* de Bouffier que cette condition, *sic difficultas ejus persequatio*, que renferme la loi 5, § 4, D. l. lib. XII, tit. I, de *acq. rer. dom.*, qui vient d'être citée, n'était pas admise par l'ancien droit.

« Si un homme a des abeilles, dit l'ordonnance publiée en 1570 (a), et qu'elles abandonnent ses ruches, et si, ne les perdant

405 4^e (2), 405 5^e (3).

« par de vous, il s'aperçoit qu'elles se retirent dans le jardin d'un autre qui s'en saisit et refuse de les rendre à celui à qui elles appartiennent, il pourra se présenter à la justice et demander qu'elles lui soient restituées. Alors le seigneur adjournera l'usu et l'autre partie devant lui; et le demandeur doit dire: J'avais des abeilles qui se sont enfuites de mes ruches; je les ai retrouvées jusqu'à la demeure de cet homme, qui les a recueillies, et refuse de les rendre; je suis prêt à prouver, comme la coutume l'ordonne, qu'elles m'appartiennent, et que je les ai recueillies dans leur fuite sans les perdre de vue. Si le défendeur exige qu'il le prouve, en lui ordonnant de jurer qu'elles sont en effet sorties de ses ruches, qu'il ne les a pas perdues de vue dans leur fuite jusqu'à l'endroit où elles se sont arrêtées; alors il aura les abeilles, à la charge de payer au défendeur le vaseau dans lequel il les a recueillies.

« BOUFFIER, *Somme rurale*, tit. XXV, parle aussi de la suite d'une abeille et à nous, en citant son article.

« Cette doctrine est la seule que le législateur moderne ait admise.

« Le propriétaire d'un essaim, dit la loi du 28 septembre 1791, art. 3, sect. III, tit. I, « le droit de le réclamer et de s'en saisir tant qu'il n'a pas cessé de le suivre; autrement l'essaim appartient au propriétaire du terrain sur lequel il s'est fixé. » Or, s'il est toujours possible de chercher des essaims qui se sont égarés, on ne peut les suivre qu'autant qu'on ne les a pas perdus de vue. Ainsi, d'après FOURNEL, c'est dans ce sens que la loi du 28 septembre doit être entendue. La condition *sic difficultas ejus persequatio*, paroles vagues qui livrent tout à l'arbitraire, n'occupe et n'a jamais occupé, relativement aux abeilles du moins, même place dans le droit français. C'est à tort que le *Traité du voisinage* (t. I, p. 19), a supposé le contraire. » Op. conf. de CHAYOT, t. II, n° 333, qui trouve dans la loi de 1791 la preuve que le droit nouveau a regardé les abeilles au nombre des animaux sauvages.

BOILLARD DE VILLARGUES rappelle, n° 5, que la condition de poursuivre les abeilles pour n'en pas perdre la propriété, a donné lieu à l'usage dans plusieurs endroits de suivre avec un grand bruit et en frappant sur des chaudières et autres corps sonores, pour servir d'avertissement aux voisins de l'évasion d'un essaim.

(2) Les abeilles qui ont leur essaim dans les bois sont-elles *res nullae*? — CHAYOT, t. II, n° 333, résout ainsi la question : « La nature des abeilles reconnue, il s'ensuit qu'elles peuvent être acquises par occupation, toutes les fois qu'elles ne sont pas possédées à titre de propriété; mais cette circonstance se rencontre rarement dans notre droit. En effet, si, d'après le droit romain, les abeilles qui habitent le creux de mon arbre ne m'appartiennent pas plus que l'oiseau qui a posé son nid sur la branche de cet arbre (Vinnus, *Inst.*, § 14), il ne saurait en être de même aujourd'hui en présence de la loi du 28 septembre, qui attribue la propriété de l'essaim au propriétaire du terrain sur lequel il s'est fixé. C'est là un mode d'acquisition semblable à celui prévu par l'art. 564 du code civil; c'est un mode d'acquisition par le moyen de mon immeuble; en un mot, un mode d'acquisition par accession. Quel que soit ce mode d'acquisition, l'appropriation est certaine, et l'essaim ne pourrait être saisi du creux de l'arbre par un étranger sans commettre un vol. Il n'est donc plus vrai aujourd'hui, comme l'affirme l'auteur de l'article *Abelles* dans l'*Encyclopédie du Droit*, que les abeilles qui habitent les bois soient *res nullae*; car ces bois ont un maître quelconque, qui possède au même titre les choses qui en sont devenues un accessoire, conséquemment les abeilles qui se sont faites dans le creux des arbres.

(3) Quand l'essaim est-il, dans le sens de la loi de 1791, fixé sur un fonds dont il est censé dépendre? — CHAYOT, t. II, n° 335, dit à cet égard: « L'essaim qui s'est fixé sur un terrain ou qui a cessé d'être poursuivi par nous est *res nullae*, et il conserve ce caractère jusqu'à ce qu'il se soit fixé sur un fonds quelconque; alors, jusqu'à ce moment, il peut être acquis par occupation. C'est ce qui se pratique ordinairement à l'égard des essaims qui fuient, ou qui, aux termes de la loi, ne sont pas encore fixés. La loi du 28 septembre n'a pas déterminé l'étendue de ce mot, mais nous croyons qu'il n'est applicable qu'à l'essaim qui s'est fixé

(a) Voir la collection des ordonnances du Louvre, avec les notes de Lescroart — On trouve aussi cette ordonnance à la suite de l'histoire de saint Louis (Ed. Durand).

405 6° (1).

§ VI. — DE LA RÉCOLTE DU VARECH OU GOËMON.

406. Qu'est-ce qu'on par là ? Leur utilité. Distinction quant à leur appréhension, si les plantes sont arrachées ou cueillies.

406. Les varechs ou goëmons sont des herbes qui croissent sur les bords de la mer et contre les rochers du rivage. Les habitants de ces régions font un grand cas de ces herbes, comme moyens d'engrais de leurs terres.

D'une part, elles sont considérées comme très-importantes à la reproduction du poisson, qui s'y retire et s'y cache dans le temps du frai : en conséquence de quoi leur conservation et leur récolte ont toujours été soumises à des règles d'une police toute particulière.

D'autre part, il arrive souvent que ces herbes, arrachées par la violence des flots de la mer, sont rejetées, soit par tas ou autrement, sur les fonds riverains; et voici ce que, dans cette double hypothèse, nous trouvons statué par les règlements.

L'article 3, tit. X, liv. IV, de l'ordonnance de la marine de 1681, porte sur la disposition du goëmon arraché et jeté sur le rivage par la tourmente des eaux :

« Permettons à toutes personnes de prendre indifféremment, en tout temps et en tout lieu, les vaires jetés par le flot sur les grèves, et de les transporter où bon leur semblera. »

Quant à celles de ces herbes qui n'ont point été arrachées par la tourmente de mer, et qu'il importait de conserver sur pied durant le frai du poisson, il était pourvu à la manière de les récolter, par les articles du même titre; et aujourd'hui, suivant un arrêté des consuls du 18 thermidor an 5, c'est aux préfets des lieux à faire sur cette matière les règlements dont l'exécution est jugée la plus utile aux localités.

Nous ajouterons seulement qu'aux termes des arti-

cles 3 et 4 du tit. X, liv. IV, de l'ordonnance précitée, la récolte des herbes dont il s'agit ne doit être faite qu'au profit des communes ou paroisses dont les territoires sont adjacents aux rivages où elles croissent (2).

§ VII. — DU RÈGLEMENT QUI PEUT ÊTRE FAIT DE CERTAINS HÉRITAGES AU PROFIT DES COMMUNES DE LEUR SITUATION.

407. Moyen de s'affranchir de la contribution foncière. Formes de l'abandon.

407. Suivant l'article 1^{er}, tit. III, de la loi du premier décembre 1790, les marais, les terres vaines et vagues, doivent être assujetties à la contribution foncière, quelque modique que soit leur produit.

Aux termes de l'art. 3, les particuliers propriétaires de ces héritages peuvent s'affranchir de la contribution à laquelle ces sortes de fonds sont soumis, en renouant à ces propriétés au profit de la communauté dans le territoire de laquelle ces terrains sont situés.

Suivant l'article 66 de la loi du 3 frimaire an VII, les particuliers peuvent du même s'affranchir de la contribution à laquelle leurs marais, terres vaines et vagues, les landes, etc., etc., peuvent être soumis, en renouant à ces propriétés au profit de la commune dans laquelle elles sont situées. La déclaration détaillée de cet abandon perpétuel doit être faite par écrit au secrétariat de l'administration municipale par le propriétaire ou par son fondé de pouvoir spécial.

Voilà donc une espèce toute particulière de désérendence qui est étrangère aux intérêts de l'État.

SECTION II.

DES CHOSES QUI, RÉSILIÉES DE TOUT PROPRIÉTAIRE PARTICULIER, SONT RÉVOLUES À L'ÉTAT.

408. Qu'est-ce qu'on par épage ? Étymologie du mot. N'appartient pas au premier occupant.

demeurs, qui a choisi un lieu pour y établir sa résidence habituelle. Car l'essaim qui n'est qu'en passant sur votre fonds, qui pend à la branche où il ne peut trouver un asile propre à l'abriter, ne saurait être réputé déjà faire partie de votre fonds, ce être l'accroissement; il ne vous appartient pas plus que le pigeon du colombier voisin qui vient se reposer sur le vâtre. On objectera peut-être qu'il n'est permis à personne de s'introduire dans votre fonds pour s'emparer de l'essaim qui vient de s'y reposer; cela est vrai; mais pouvez-vous interdire celle entrée et faire punir ceux qui n'ont pas respecté votre propriété. Mais vous ne pouvez réclamer et recueillir l'essaim qui est pris, faire punir les ravisseurs pour lui, pas plus que vous ne pouvez reprendre le gibier que le chasseur a tué sur votre terrain, parce que ces choses ne sont pas vôtres. » Op. conf. de ZACHARIE, § 300.

TOULIER se borne à dire : « Si le propriétaire a cessé de le posséder, l'essaim appartient au propriétaire du terrain sur lequel il s'est fixé. Ainsi il n'appartient plus au premier occupant; et celui qui s'en serait emparé, devrait être condamné à le rendre au propriétaire du terrain où il s'est fixé. »

On lit dans les *PANDectes FRANÇAISES*, t. V, p. 61 : « Dans nos anciennes coutumes (Bourg, art. 237, Loudunais, Saint-Omer, Tours, Angevins, Lamoignon, Anjou et Maine), un essaim nouveau ou égaré, trouvé dans un fonds, était regardé comme une épage, dont la moitié appartenait au seigneur et l'autre moitié au propriétaire. »

(1) La fermier a-t-il droit aux essaims qui se fixent chez lui ? MOLIARD DE VILLARGUES, *op. cit.*, t. 1^{er}, dit d'après FUR-

NEL : « Si un essaim d'abeilles s'arrête dans l'héritage affermé et qu'il ne soit pas réclamé assez à temps, le fermier a le droit d'en faire comme d'un accessoire de cet héritage; mais l'essaim reste au fondeur. »

(2) Op. conf. de CHAVOT, t. II, n° 316. DURANTON ajoute : « La récolte des varechs qui restent attachés aux rochers appartient exclusivement aux habitants des communes situées sur les côtes de la mer à l'embouchure de leur territoire; ce droit leur avait été enlevé par l'arrêté d'un représentant du peuple, sous prétexte que « l'exclusion des communes non limitrophes de la mer était injuste à l'égard de la fécondité de la terre, et qu'il y avait un résultat sans déperdition sensible du varech, dont le surplus s'était pu économiser par les privilèges; » mais les communes ayant réclamé contre cet acte arbitraire, l'empêchement a été prononcé par un arrêté du gouvernement, du 18 thermidor an 5, ainsi conçu :

« Art. I^{er}. L'arrêté rendu par l'ex-représentant du peuple. Le « Carpentier, sous la date du 5 vendémiaire an 5, est rapporté. »

« Art. II. Les préfets pourront déterminer, par des règlements conformes aux lois, tout ce qui est relatif à la pêche en goémon et varech. »

« Op. conf. de TOULIER et FAYARD, *op. cit.*, p. 616.

— Le coupe en est réglé aussi par une déclaration du 30 mai 1791, dit TOULIER, n° 40. — Voir MERLIN, *Rép.*, v° *Varech*. TAILLIER, p. 181, dit à ce sujet : « Les herbes qui croissent en mer ou sur les rivages, et qui n'ont pas été enlevées par les eaux, ne sont pas des épages. »

409. S'entend parfois des choses volées. Sa différence avec la déshérence; avec les choses sans maître.

410. En quel consiste le droit d'épave? Dispositions coutumières et féodales.

411. Dépendait du droit de justice. Compensation de la charge des enfants trouvés.

412. Aboli par l'assemblée constituante, au profit de l'État.

413. Justice de cette attribution.

408. Les objets que nous avons à signaler dans cette section se rapportent aux diverses espèces d'épaves, sur lesquelles nous devons préalablement donner quelques explications générales.

Le terme *épave*, que nous retenons encore de l'ancienne jurisprudence, paraît dériver du mot latin *exparfactum*, parce qu'on ne l'a d'abord employé que pour désigner les animaux errants qui ont pris la fuite pour avoir été effarouchés, et qui, par cette raison, ont cessé d'être dans la possession de leur maître.

Dans quelques provinces on ne considérait effectivement comme épaves que les animaux domestiques égarés; mais dans la grande majorité des coutumes, et dans les édits royaux, cette expression avait reçu un sens plus étendu, et s'appliquait à toutes sortes d'effets mobiliers.

Ainsi on entend communément par épaves toutes choses mobilières égarées ou perdues, dont on ne connaît pas le maître (1).

409. Le mot *épave* s'entend aussi quelquefois des choses volées : ce qui a lieu dans le cas, par exemple, où un inconnu, présentant à un orfèvre ou à un bijoutier une pièce d'argent ou toute autre chose précieuse que celui-ci retient jusqu'à ce que l'autre se soit fait connaître par l'attestation de quelques personnes dignes de foi. Il arrive souvent que l'inconnu, qui n'est qu'un voleur ou un escroc, ne reparait pas, crainte de se traîner lui-même; et le bijou, ainsi retenu, n'ayant plus de maître connu, se trouve soumis aux lois qui régissent la disposition des épaves.

Les épaves sont bien différentes des choses dont il est question dans l'autre section de ce chapitre.

Elles ne sont pas, dans un sens absolu, des choses sans maître, mais seulement des choses perdues ou égarées, dont le propriétaire n'est pas connu.

Le droit d'épave est aussi bien différent du droit de déshérence, puisque celui-ci s'exerce à titre universel sur les biens délaissés par une personne décédée sans héritiers, ou dont la succession est abandonnée, tandis que celui d'épaves ne s'applique qu'à des objets particuliers.

La dénomination d'*épaves*, qui ne convient qu'aux choses mobilières, est également bien différente de celle de *biens vacants*, qui ne s'entend plus particulièrement que des immeubles.

Les épaves ne sont pas moins différentes du trésor, puisqu'elles ne consistent qu'en des choses récemment perdues, sans être cachées, tandis que le trésor est une richesse anciennement enfouie.

410. Le droit d'épaves consiste dans la faculté de

s'approprier les choses mobilières perdues ou égarées, lorsqu'après la publication ordonnée par les lois, le maître ne se présente pas pour les réclamer dans le délai prescrit.

Sous l'ancien ordre de choses la féodalité s'était emparée du droit d'épaves : presque partout les seigneurs hauts justiciers l'exerçaient dans l'étendue de leurs terres; néanmoins, dans quelques provinces, les propriétaires de fiefs avec moyenne et basse justice participaient à l'exercice de ce droit coutumier.

Il y avait aussi quelques coutumes, telles que celles d'Orléans et de Bretagne, qui accordaient une partie du prix de l'épave à celui qui l'avait trouvée. (Voy. dans Pothier, *Traité du droit de propriété*, n° 77.)

Enfin, dans certaines provinces, on ne considérait comme épaves seigneuriales que les animaux égarés; et quant aux autres choses mobilières perdues, elles restaient, suivant la disposition du droit romain, acquises à ceux qui les avaient trouvées, comme biens sans maître, si, après les publications régies par les lois ou l'usage pour en découvrir le propriétaire, personne ne se présentait pour les réclamer. (Voy. dans Dunod, en ses *Observations sur la coutume de Franche-Comté*, p. 46) (2).

Parmi les diverses espèces d'épaves, il en est quelques-unes sur lesquelles nos lois nouvelles renforcent des dispositions particulières au profit de l'État, ainsi que nous aurons soin de l'indiquer ci-après : en sorte qu'il ne peut y avoir aucune difficulté en ce qui les concerne.

411. Il n'en est pas de même par rapport à d'autres espèces à l'égard desquelles la législation est moins positive; mais une juste application des principes ne doit-elle pas nous conduire à les adjuger toutes également au fief? Telle est la question que nous avons à examiner sous les rapports les plus généraux, avant de descendre dans l'énumération des espèces.

Pour parvenir à la solution de cette question, il est nécessaire de remonter à l'origine du droit d'épave, et de se pénétrer des motifs qui lui avaient servi de fondement.

Le droit d'épave ne nous est point venu des lois romaines, puisqu'il est contraire aux dispositions qu'elles renferment sur les choses qui se trouvent sans maître : il tire son origine des coutumes dans l'esprit desquelles il était considéré comme une dépendance de celui de la justice (3); et les seigneurs exerçaient ce droit, comme plusieurs autres, dans l'étendue de leurs terres, soit en compensation des charges qui pesaient sur eux pour y faire rendre la justice, soit à titre d'indemnité des aliments que plusieurs coutumes les obligeaient à fournir aux enfants trouvés.

412. L'anathème lancé sur le régime féodal par l'assemblée constituante le 4 août 1789, dut frapper sur le droit d'épaves comme sur tous les autres droits seigneuriaux : c'est pourquoi l'article 7, titre 1^{er}, de la loi du 20 avril 1791, porte que « les droits de déshérence, d'aubaine, de bâtardise, d'épave, de varech, etc., etc., n'auront plus lieu en faveur des seigneurs, à compter de la publication

(1) DEBANTON, n° 318, ajoute : « On appelle *épaves* ou choses gagnées les choses perdues ou égarées dont on ne connaît point le propriétaire. Celui qui les trouve s'en acquiert par cela même de suite la propriété, comme s'il s'agissait d'une chose qui n'eût encore appartenu à personne ou qui eût été abandonnée par son maître dans l'intention de ne l'avoir plus; car ces choses ont en-

core un maître, quoiqu'il soit inconnu à celui qui a trouvé les objets. »

(2) MERLIN, *Rép.* v° *Épaves*; entre à cet égard dans des détails étendus.

(3) Voy. l'art. 59, § 4, du titre II du décret du 15 mars 1790, sanctionné le 18 du même mois.

« des décrets du 4 août 1789, les ci-devant seigneurs « demeurant depuis cette époque *déchargés de l'entretien des enfants trouvés.* »

Cette abolition du régime féodal ayant ramené toutes les juridictions à leur source première, et la justice étant aujourd'hui rendue à la charge et au nom du souverain dans tout l'empire, comme les enfants trouvés sont aussi nourris et élevés aux frais du trésor public, la conséquence qui résulte de ce retour aux prérogatives naturelles de la souveraineté, c'est que le droit d'épave, autrefois revendiqué par les anciens seigneurs comme inhérent à leur justice patrimoniale, a dû être dévolu au fisc, qui a succédé à leurs charges.

Nous devons donc considérer les épaves comme comprises en principe dans les dispositions de la loi du 1^{er} décembre 1790, portant que tous les biens et effets meubles et immeubles *demeurés vacants et sans maître* appartiennent à la nation, et dans celle du code Napoléon qui déclare également que les biens qui n'ont pas de maître appartiennent à l'Etat (713).

413. Mais il faut observer que les épaves ne sont pas d'abord au rang des choses qui n'appartiennent à personne; qu'on ne peut les considérer comme étant sans maître, par cela seul que leur maître n'est pas connu dès l'instant où elles ont été trouvées; qu'en conséquence elles ne sont ni susceptibles d'être acquises par la simple occupation, ni dévolues de plein droit au fisc, comme le seraient des choses qui n'auraient jamais été dans le patrimoine de l'homme, ou qui auraient été positivement abandonnées; qu'avant d'en prononcer l'adjudication, on doit au préalable s'occuper de l'accomplissement des formalités prescrites par les règles de la justice pour en découvrir le propriétaire; que ce n'est qu'après les délais prescrits et les publications ordonnées par les règlements, que le maître, ne se représentant pas pour réclamer sa propriété, est présumé en avoir fait abandon, et qu'alors seulement elle tombe dans la classe des biens demeurés sans maître.

Actuellement, pour savoir à qui les objets de cette espèce doivent équitablement être adjugés, il suffit d'observer deux choses; que les grandes rivières, où se trouvent presque toujours les épaves, appartiennent au domaine public, et que leur entretien, ainsi que celui des digues qui sont au bord de la mer, est principalement à la charge de l'Etat; l'autre, que toutes les formalités de police et judiciaires voulues par les lois pour faire la recherche des propriétaires d'abord inconnus, ne sont accomplies que par des fonctionnaires publics qui sont à la solde du gouvernement, et que, par ce double motif, les auteurs du code n'ont fait que consacrer une règle fondée sur l'équité naturelle, lorsqu'ils ont décidé que les choses, telles que les épaves, qui n'ont pas de maître, appartiennent à l'Etat.

Après avoir donné ces notions générales sur les épaves, il nous reste à en passer successivement en revue les diverses espèces.

Sur quoi il faut savoir qu'on distingue :

Les épaves de mer;

Celles de rivière;

Celles des grefes, des bureaux de messageries et de douanes;

Celles des postes;

Et enfin les épaves ordinaires de terre.

§ 1^{er}. — DES ÉPAVES MARITIMES.

414. Qu'entend-on par là?

414 2°. *Utilité de lois nouvelles sur la matière.*

415. Distinction entre celles qui proviennent du cru de la mer et celles consistant dans des effets des naufrages.

416. Comment sont dévolues les épaves du cru de la mer. Formalités.

416 2°. *Qu'entend-on par poissons gras ou à lard?*

417. Celles provenant des effets des naufrages? Formalités.

417 2°. *Quid des effets trouvés au moment ou à la suite d'un naufrage?*

417 3°. *Fonctions des juges de paix, relativement à la conservation des effets provenant d'échouement, bris ou naufrage.*

418. Comment et dans quel délai le propriétaire peut les réclamer.

419. Leur confiscation et dévolution après l'expiration des délais.

419 2°. *Abrogation du droit de bris et naufrage.*

414. On comprend sous la dénomination d'*épaves maritimes* tous les effets que l'eau jette à terre par fortune ou tourmente de mer, et dont le propriétaire légitime n'est pas connu.

Ainsi les débris résultant d'un naufrage et les marchandises jetées à la mer dans un moment de détresse pour alléger le vaisseau, sont au rang des épaves maritimes. Sur quoi l'article 717 de notre code civil porte que « les droits sur les effets jetés à la mer, sur les objets que la mer rejette, de quelque nature qu'ils puissent être, sur les plantes et les herbes qui croissent sur les rivages de la mer, sont réglés par des lois particulières. »

414 2°. (1).

415. On voit par ces expressions, *sur les objets que la mer rejette*, et *quelques autres qu'ils peuvent être*, qu'on doit placer au rang des épaves maritimes, même les poissons poussés et échoués sur les bords, et qui peuvent y rester comme délaissés par les eaux lorsque le flux se retire; pourquoi il y a ici deux genres d'épaves maritimes à distinguer.

L'un de ces genres comprend celles des épaves qui proviennent du cru de la mer, comme sont les poissons échoués, le varech ou goémon dont nous avons parlé plus haut, l'ambre, le corail, etc., etc.

L'autre genre comprend tous les effets jetés ou laissés en mer par les navigateurs dans les cas de naufrage.

416. A l'égard du premier de ces deux genres, l'article 29 du titre IX, livre IV, de l'ordonnance de la marine de 1681, statue en ces termes : « Les choses du cru de la mer, comme ambre, corail, poissons à lard, et autres semblables, qui n'auront appartenu à personne, demeureront entièrement à ceux qui les auront retirés du fond de la mer, ou pêchés sur les flots; et s'ils les ont trouvées sur les grèves, ils n'en auront que la tierce, et les deux autres tiers seront partagés entre nous, ou ceux à qui nous aurons donné notre droit, et l'ami. »

416 2°. (2).

(1) *Utilité de lois nouvelles sur la matière.* « Un grand nombre de dispositions des ordonnances de 1669 et 1681 sont manifestement incompatibles avec nos institutions actuelles, dit M. Frédy. TAULIEN, t. II, p. 182. C'est là une source d'embarras et d'in-

certitudes. Une loi nouvelle qui soumettrait en principes et ces formes vicieuses à une révision éclairée, serait un grand bienfait. »

(2) *Qu'entend-on par poisson gras ou à lard?* — TOULIER, art 39, dit de ce sujet : « Les poissons gras ou à lard dont parle cet

417. A l'égard du second genre d'épaves, comprenant les choses jetées ou laissées en mer par suite et effet de naufrage, il est pourvu à leur conservation, garantie et disposition, par les articles 19 et suivants du même titre de l'ordonnance précitée.

« Enjoignons, porte l'article 19, à tous ceux qui auront retiré du fond de la mer ou trouvé sur les flots des effets procédant de jet, bris, ou naufrage, de les mettre en sûreté, et, vingt-quatre heures après au plus tard, d'en faire leur déclaration aux officiers de l'amirauté dans le détroit de laquelle ils auront abordé, à peine d'être punis comme récalcitres. »

Art. 20. « Enjoignons aussi, sous les mêmes peines, à ceux qui auront trouvé sur les grèves et rivages de la mer quelques effets échoués ou jetés par les flots, de faire semblable déclaration dans pareil temps, soit que les effets soient du cru de la mer, ou qu'ils procèdent de bris, naufrage et échouement. »

Art. 21. « Les effets procédant de naufrages et échouements, trouvés au mer ou sur les grèves, seront incessamment proclamés aux pêcheurs des paroisses du port et de la ville maritime la plus prochaine, à la diligence de notre procureur au siège de l'amirauté (aujourd'hui du procureur du roi). »

Art. 22. « Les billets de proclamation contiendront la qualité des effets, le lieu et le temps auxquels ils auront été trouvés; et les curés seront tenus d'en faire la publication, à peine de saisie de leur temple. »

Art. 23. « Les chartes parties, connaissements et autres écrits en langue étrangère, trouvés parmi les effets, seront aussi, à la diligence de nos procureurs, communiqués aux consuls des nations et aux interprètes, auxquels nous enjoignons d'en donner avis aux personnes intéressées, et aux magistrats des lieux y désignés. »

417 2^e (1).

417 3^e (2).

418. Art. 24. « Les vaisseaux échoués, et les marchandises et autres effets provenant des bris et naufrages, trouvés en mer et sur les grèves, pour-

ront être réclamés dans l'an et jour de la publication qui en aura été faite, et ils seront rendus aux propriétaires ou à leurs commissionnaires, en payant les frais faits pour les sauver. »

Art. 25. « Les propriétaires seront tenus de justifier de leurs droits par connaissement, police de chargement, factures, et autres semblables pièces; et les commissionnaires, outre leur qualité, par un pouvoir suffisant. »

419. Voilà pour ce qui concerne la conservation des épaves dont il s'agit; et voici ce qui touche à leur confiscation, disposition et partage, quand elles n'ont pas été réclamées dans le délai prescrit.

Art. 26. « Si les vaisseaux et effets échoués ou trouvés sur le rivage ne sont point réclamés dans l'an et jour, ils seront partagés également entre nous, ou les seigneurs auxquels nous auront cédé notre droit, et l'amiral, les frais de sauvement et de justice préalablement pris sur le tout. »

Art. 27. « Si toutefois les effets naufragés ont été trouvés en pleine mer, ou tirés de son fond, la troisième partie en sera délivrée intéressement, et sans frais, en espèces ou en deniers, à ceux qui les auront saurés; et les deux autres tiers seront déposés pour être rendus aux propriétaires s'ils réclament dans le temps ci-dessus, après lequel ils seront partagés également entre nous et l'amiral, les frais de justice préalablement pris sur les deux tiers. »

Sur tout cela il nous reste à faire remarquer, en ce qui touche aux effets non réclamés à temps utile, que, par un règlement de 1759, le roi avait abandonné sa part aux invalides de la marine, et que, l'office d'amiral ayant été ensuite supprimé par la loi du 4 mai 1791, la portion qui lui était affectée dans ces épaves est rentrée dans le domaine du fisc, mais que la même concession a été renouvelée au profit de la caisse des invalides de la marine par un arrêté des consuls du 17 floréal an ix, qui statue sur plusieurs circonstances relatives à cette matière, comme on peut le voir dans ce règlement; et qu'enfin, par le décret impérial du 25 mars 1811, la moitié en a été accordée à l'hôtel des invalides de Paris, l'autre moitié restant toujours aux invalides de la marine (3).

article, sont, suivant l'article 5 du tit. VII, liv. V, les balcons, maronniers, vases de mer, thons, souffleurs et autres qui ont beaucoup de grasse propre à brûler pour en tirer de l'huile; le titre seulement se rapporte à celui qui les trouve échoués.

Il y a même des poissons dans lesquels celui qui les a trouvés échoués sur le rivage d'un ruisseau part: tels sont des dauphins, esturgeons, saumons et truites, qui sont d'ordres poissons royaux par l'art. 1^{er}, tit. VII, liv. V, et de cette qualité, doivent appartenir en domaine de la couronne quand ils sont échoués sur le bord de la mer, en payant les salaires de ceux qui les auront recueillis et mis au lieu de sûreté.

Mais s'ils sont pris en pleine mer, ils appartiennent en entier, ainsi que les poissons à lard, à ceux qui les ont pêchés. (Art. 3.) Il en est de même si ces poissons ont été conduits et échoués sur les grèves par l'industrie des pêcheurs. Les poissons royaux pour appartenir au domaine, et les poissons à lard pour être considérés comme épaves, doivent être saisis à la côte naturellement et sans aide d'homme.

« Au moyen de cette exception, il se voit, dit VALIN, journal présenté le cas où l'on peut faire l'appropriation de l'article, qui attribue les poissons royaux au fisc, ou à toujours supposé qu'ils aient été pris en pleine mer ou sur les flots; en un mot, à l'aide d'homme. Il serait donc sans objet le droit du fisc sur les poissons échoués. Sans produire aucun profit au domaine, ce droit peut devenir un moyen de recueillir les pauvres habitants des côtes de la mer. » Voir à ce sujet JOURNAL, Rép. v. Epaves, n° 6.

(1) *Quid des effets trouvés au moment ou à la suite d'un naufrage?* — DURANTON, n° 333: « S'il s'agit d'effets saurés au moment ou à la suite d'un naufrage auquel on travaille actuellement, ne suit les dispositions de l'ordonnance du 10 janvier 1770 (n). Ceux qui les ont saurés ne peuvent prétendre que les frais du sauvetage. Si le propriétaire ne réclame pas dans l'an et jour, le fisc profite de la totalité. »

« Néanmoins, l'argent, les bijoux et autres choses de prix trouvés sur un cadavre ne s'appartiennent pour un tiers à l'inventeur, et pour les deux autres tiers au domaine, si les parties intéressées ne réclament pas dans l'an et jour. (Liv. IV, tit. IX, art. 36.) »

(2) *Fonctions des juges de paix, relativement à la conservation des effets provenant d'échouement, bris ou naufrage.* — DURANTON, n° 334: « D'après la loi du 19 août 1791, le juge de paix est chargé de veiller à la conservation des effets provenant d'échouement, bris ou naufrage; de vendre de suite les effets qui ne sont pas susceptibles d'être couverts; et s'il ne se présente point de réclamation dans le mois, il doit procéder, en présence du chef des classes le plus prochain, à la vente des marchandises les plus précieuses; et voir les deniers en provenance payer les salaires des ouvriers, suivant le taux qu'il en aura fait provisionnellement et sans frais. (Art. 3 et 6 du tit. IV, art. 1^{er} du tit. V de la loi de l'indiv. loi.) »

(3) DURANTON, n° 335, ajoute: « Il faut distinguer entre les

(n) Voyez cette ordonnance à l'article *Naufrage du Roi*, de H. FERRAS.

419 2° (7).

§ II. — DES ÉPaves DE RIVIÈRE.

420. Qu'entend-on par là ? Législation ancienne. Appartient-elle aujourd'hui à l'État.

420 2°. *Quid des épaves dans les rivières qui ne sont pas du domaine public ?*

421. Dans quel délai la réclamation doit-elle être faite pour empêcher la confiscation. *Quid des bois de flottage ? Remoi.*

420. On entend par *épaves de rivière* les débris des naufrages faits dans la pratique de la navigation fluviale par les coches et bateaux, ainsi que les choses de toute espèce emportées par le débordement des fleuves et rivières, telles que les radoux en bois de flotte qui auraient été entraînés hors des ports du flottage, les effets découverts lors du curage de la rivière, ainsi que ceux qui seraient trouvés sur les personnes noyées, etc., etc.

L'article 5, titre 1^{er}, de l'ordonnance des eaux et forêts attribuit aux officiers de la maîtrise la connaissance des épaves de rivière; et l'article 16 du titre XXXI veut que le procès-verbal qui en aura été dressé soit lu publiquement à la première audience, et que, si elles ne sont pas réclamées dans le mois suivant par le propriétaire, elles soient vendues au profit du trésor public, mais que le prix en provenant soit encore rendu, en connaissance de cause, au maître s'il se présente pour le répéter dans le délai d'un mois après la vente.

Une ordonnance du mois de mars 1708 avait ensuite accordé un quart des épaves de rivière aux contrôleurs généraux, et un autre quart aux officiers des maîtrises des eaux et forêts; mais les officiers auxquels cet avantage était affecté ayant été supprimés, et la même concession n'ayant été renouvelée par aucune autre loi en faveur des administrations actuelles, il faut en conclure qu'aujourd'hui les épaves de rivière appartiennent entièrement à l'État; et que c'est en conséquence du retour au droit commun sur la

prérogative du domaine, que le décret impérial du 29 mai 1808, concernant la police générale des rivières appliquée à celle de Sèvre, porte que les marchandises enlevées par les travaux du curage de cette rivière seront rendues à leurs propriétaires d'après l'exhibition de leurs titres en bonne forme, en payant les frais du tirage de l'eau, et du transport qui doit en être fait dans les magasins du préposé ou de l'entrepreneur de la navigation, chargé d'en rendre compte; que les objets qui n'auront pas été réclamés, ou dont la propriété n'aura pas été légalement constatée, seront vendus par les ordres du préfet, et que le montant en sera versé à la caisse des droits réunis, comme produit accessoire de l'octroi de navigation (2).

420 2° (3).

421. Mais dans quel délai la réclamation de ces objets doit-elle être faite pour mettre obstacle à la confiscation?

Nous croyons que ce délai est encore celui qui avait été fixé par l'ordonnance de 1600, tel que nous venons de l'indiquer, attendu que c'est là que nous trouvons le point initial de l'établissement de ces sortes d'épaves, et que nous ne voyons aucun autre délai fixé par les règlements postérieurs.

On pourrait encore ajouter ici quelques discussions sur ce qui concerne les bois de flottage enlevés par la crue subite des eaux, et jetés sur des terrains particuliers; mais c'est une chose que nous avons amplement expliquée dans notre *Traité sur le Domaine public*, en parlant du flottage sur les rivières: pourquoi nous ne croyons pas devoir y revenir ici. (Voy. à ce sujet l'arrêté du 7 floréal an ix; et dans notre *Traité sur le Domaine public*, t. IV, p. 138, sous les nos 1216 et suiv.)

§ III. — DES ÉPaves DE GREFFE, DE BUREAU DE MESSAGERIES ET DE BOÛANES.

422. Qu'entend-on par *épaves de greffe*? Leur vente au profit du trésor. Délai pour leur réclamation.

423. Qu'entend-on par *épaves de messagerie*? Leur dépôt et

effets tirés du fond de la mer ou trouvés sur les flots, et ceux échoués sur les grèves ou rivières.

« Quant aux premiers, il en est qui appartiennent en entier à celui qui les a pêchés, comme les autres tirés du fond de la mer, lorsqu'elles ne sont pas réclamées par le propriétaire dans les deux mois de la déclaration qui doit en être faite. Mais si celui qui a été forcé d'abandonner ces objets a laissé une marque flottante pour indiquer l'endroit où ils se trouvent, il en conserve la propriété. (Art. 4, tit. VIII, liv. IV; et art. 48, tit. IX.)

« Pour les autres effets naufragés ou jetés à la mer afin d'être sauvés, ou vainement dans une tempête, qu'ils soient tirés du fond de la mer ou trouvés sur les flots, ceux qui les ont pêchés ou trouvés doivent les mettre en sûreté, et en faire leur déclaration dans les vingt-quatre heures en plus tard. Ces effets doivent être proclamés dans les ports et villes maritimes les plus proches, à la diligence du ministre public. (Liv. IV, tit. IX, art. 19 et 21.) Op. conf. de TOULIER, n° 41, (4, 43, 44 et 45).

(1) *Abrogation du droit de bris et naufrage.* — TOULIER, n° 45, dit à ce sujet: « Au reste, il faut voir les sages dispositions de l'ordonnance de la marine, liv. IV, tit. IX, art. 1^{er}, qui met sous la protection et sauvegarde des lois, les vaisseaux, leur équipage et chargement qui auront été jetés par la tempête sur les côtes de France, ou qui autrement y auraient échoué. Ainsi cette prérogative abrogée, sans retour, le barbare droit de bris et naufrage, qui, au mépris de la justice naturelle et de l'humanité, avait

en cours pendant si longtemps en France et chez les autres nations.

« Les art. 19 et 21 du tit. IX, liv. IV, contiennent des dispositions communes aux effets tirés du fond de la mer, trouvés sur les flots ou sur les rivières, et provenant de jet, bris ou naufrage, et aux effets mêmes du cru de la mer, tels que les poissons à lard ou reynax trouvés échoués sur le rivage. Ceux qui les ont trouvés doivent les mettre en sûreté et en faire leur déclaration, dans les vingt-quatre heures, aux officiers de l'amirauté.

« Mais aujourd'hui les amirautés sont supprimées par l'art. 1^{er} du tit. V de la loi du 9 août 1791. Cette loi charge les juges de paix de veiller à la conservation des effets provenant d'échouement, bris, en naufrage, de vendre de suite les effets qui ne sont pas susceptibles d'être conservés; et s'il en se présente point de réclamations dans le mois, il doit procéder, en présence du chef des classes le plus prochain, à la vente des marchandises les plus périssables, et, sur les deniers en provenant, payer les salaires des ouvriers, suivant le règlement qu'il en aura fait provisoirement et sans frais. (Art. 3 et 6 du tit. I.)

(2) Op. conf. de DURANTON, n° 511; TOULIER, n° 46.

(3) *Quid des épaves dans les rivières qui ne sont pas du domaine public?* — DURANTON, n° 311, dit à cet égard: « Les épaves des autres rivières qui ne sont pas du domaine public suivent le sort des épaves de terre. Voir ci-après n° 436 et suivants. — Op. conf. de TOULIER, n° 47. « Ces règles sur les épaves de terre, dit-il, n'étaient point uniformes dans l'ancienne législation. »

conservation provisoire. Vente au profit de l'État.

424. Qu'entend-on par *épaves de la douane*? Vente. Délai pour la réclamation.

422. Les matières d'or et d'argent délaissées dans les conciergeries et les greffes des tribunaux civils ou criminels doivent être envoyées aux hôtels des monnaies, et les sommes en espèces doivent être remises aux receveurs de département. (Quant aux autres effets qui se trouvent comme abandonnés dans ces dépôts, les préfets sont chargés de les faire vendre au profit du trésor public; et néanmoins ceux qui s'en prétendent propriétaires sont admis à se présenter dans l'année à compter du jour de la vente, pour en réclamer le prix; mais après ce délai ils ne sont plus écoutés. (Voy. la loi du 11 germinal an IV) (1).

423. Les objets confiés aux messageries, et qui n'ont pu être délivrés pour cause de mauvaises adresses, ou faute d'être réclamés, sont déposés et gardés dans un endroit à ce destiné; et si, après deux années de garde, personne ne les réclame, ils doivent être vendus publiquement à l'enchère au profit de l'État. (Voy. l'art. 86 de la loi des 23 et 24 juillet 1793.)

La régie des diligences est responsable des paquets, ballots et marchandises qui lui sont confiés, à moins que la perte n'en soit arrivée par force majeure ou défaut d'emballage (voy. la loi du 27 nivôse an III); et il doit être perçu, au profit du trésor public, un dixième du prix des places dans les voitures exploitées par des entrepreneurs particuliers; mais il n'est rien dû à raison des marchandises transportées par ces voitures, ni à raison des places établies sur l'impériale. (Voy. l'art. 68 de la loi du 9 vendémiaire an VI) (2).

424. Les ballots, balles, malles, futailles et marchandises délaissés dans les bureaux des douanes, sont aussi vendus, comme épaves, au profit du trésor public, lorsqu'ils n'ont point été réclamés dans l'année; et cependant les propriétaires peuvent encore, pendant un an après la vente, se présenter pour en réclamer le prix; mais après ce délai ils n'y sont plus recevables (3).

§ IV. — DES ÉPAVES DE LA POSTE AUX LETTRES.

425. Délai pour la réclamation des sommes versées.

425. La loi française du 31 janvier 1833 porte, sur cette espèce d'épaves, les dispositions suivantes : Art. 1^{er}. « Seront définitivement acquises à l'État » les sommes versées aux caisses des agents des postes pour être remises à destination, et dont le remboursement n'aura pas été réclamé par les ayants droit dans un délai de huit années à partir du jour du versement des fonds.

(1) Op. conf. de DURANTON, n° 311; TALLIER, t. II, p. 181; TOULIER, n° 48. — On le jugait ainsi dans l'ancienne jurisprudence, dit-il. — MERLIN, *Rép.* v° *Epaves*, n° 4, cite dans ce sens un arrêt du 17 juin 1755. — V. aussi CHAYOT, n° 372, les ordonnances des 1^{er} fév. 1821, 13 mars 1819 et 17 juin 1821, qui prescrivent des formalités administratives à suivre en pareil cas.

(2) DURANTON, n° 306, ajoute : « Mais d'après la déclaration du 30 janvier 1799, le délai est de deux ans pour réclamer les effets, paquets, balles et ballots qui se trouvent dans les bureaux des carrosses, coches, messageries et maisons où se tiennent des

« Les délais pour les versements faits antérieurement à la présente loi courront à partir de cette promulgation. »

§ V. — DES ÉPAVES ORDINAIRES DE TERRE.

426. Qu'entend-on par *épaves ordinaires de terre*?

426 2^o. Comment peut-on acquérir les choses perdues? Leurs différences avec le trésor?

426 3^o. Les choses perdues ont ordinairement une valeur appréciable. Différence entre une chose perdue et une chose égarée.

426 4^o. Le propriétaire du fonds sur lequel une épave est trouvée n'y a aucun droit à ce titre.

426 5^o. Les choses perdues restent-elles à l'inventeur ou à l'État?

427. Dispositions réglementaires à observer par l'inventeur. Délai pour la réclamation.

427 2^o. Par combien de temps l'inventeur prescrit-il la chose trouvée? Quid lorsqu'il l'a déguisée?

427 3^o. Malgré le dépôt et la restitution à l'inventeur, le propriétaire a encore trente ans pour réclamer l'épave.

427 4^o. L'inventeur qui ne donne pas de publicité à son invention, qui n'en fait pas le dépôt au greffe, est-il passible de l'action de vol?

427 5^o. Dispositions particulières aux bestiaux égarés.

427 6^o. Dans quel délai l'administration doit-elle faire la restitution réclamée?

426. Les épaves ordinaires de terre consistent dans les choses mobilières, animées ou inanimées, égarées ou perdues, et qu'on trouve sur la terre.

Après avoir déclaré que les droits sur les effets jetés à la mer, et sur les objets que la mer rejette, de quelque nature qu'ils puissent être, sont réglés par des lois particulières, l'article 717 de notre code ajoute qu'il en est de même des choses perdues, dont le maître ne se représente pas.

Voilà donc encore un genre de choses différent de celles qui, par la raison qu'elles n'ont jamais été la propriété de personne, doivent appartenir, par droit d'occupation, au premier qui s'en empare, c'est-à-dire que voilà encore une cinquième classe d'épaves qui, n'appartenant pas au premier occupant, doivent être rendues à leurs maîtres ou adjoints au fief, suivant les circonstances où l'on se trouve.

Les lois nouvelles ont bien décrété en principe général que les choses qui se trouvent sans maître appartiennent à l'État; mais elles ne renferment aucune disposition réglementaire sur la manière dont les épaves de terre doivent être déclarées par l'inventeur, publiées par les agents du fief avant d'être vendues au profit du trésor public; nous sommes donc encore obligés de recourir sur ce point aux règles établies par l'ancienne jurisprudence, conformément aux diverses coutumes (4).

voitures publiques, tant par terre que par eau, et dont on ne connaît point les propriétaires. Après ce délai les objets appartenant à l'État à titre d'épaves, et les agents du fief peuvent les faire vendre. » Op. conf. de TOULIER, n° 48; de CHAYOT, n° 371; TALLIER, t. II, p. 181; MERLIN, *Rép.* v° *Epaves*, n° 3. (3) Voyez les articles 1, 3, 4 et 5 du titre IX de la loi du 11 août 1793.

(4) Cette opinion de PROUDHON a peu de partisans dans la doctrine moderne. — Nous avons dû reproduire les éléments de la controverse dans une série de plusieurs numéros supplémentaires.

426 2^e (1).426 3^e (2).

Elle avait été précédemment énoncée par MERLIN, *Répertoire*, v° *Épave* et *Guyon*; FAVARD, v° *Propriété*, n° 11. TOULLIER, n° 49, dit aussi : « Quant aux autres épaves, certaines coutumes, comme celle de Bretagne, art. 42, et celle d'Orléans, art. 164, en décernent le tiers à l'inventeur, les deux autres tiers au seigneur, aujourd'hui à l'État. Les autres coutumes attribuent les épaves au seigneur en entier, sans en donner aucune part à l'inventeur. »

« Cependant plusieurs auteurs distinguent et enseignent que le seigneur ne pouvait prendre que les bêtes égarées, qui sont proprement appelées *épaves*; mais que les autres objets, l'argent, les bijoux, etc., appartenient à l'inventeur. Cette disposition, adoptée par le sage Domat, qui a mérité d'être proclamé le restaurateur du royaume dans la jurisprudence, se rapproche du droit naturel suivi par le droit romain; mais elle n'était pas adoptée. Ce droit d'épaves n'étant presque d'aucun profit pour le domaine, il serait bien à désirer qu'une loi précise et uniforme rétablît et fixât les vrais principes sur cet objet. »

« En attendant il résulte de l'art. 717 du code, que l'État est le seul propriétaire du produit des ventes d'épaves non réclamées, sous la déduction de tiers attribué à l'inventeur dans les lieux seulement où le coutume le leur accorde. »

« C'est qui est trouvé des choses perdues doivent les faire publier aux lieux et de la manière accoutumée. — Voyez le Nouveau DENIARD, v° *Épaves*; POTIER, *Traité de la Propriété*, n° 48 et suivants, la coutume de Bretagne, art. 42. »

« DELBERGHE semble partager la même opinion lorsqu'il dit, n° 4257 : « N'est pas dans la classe des objets qui n'ont pas de maître et appartenant à l'État, la somme trouvée exposée après un vol commis, lorsqu'elle est réclamée par les héritiers volés, quoique méconnue par les accusés, » le juin 1818; DUCU. — MALLÉVILLE, art. 717, après avoir rapporté les dispositions de l'ancienne jurisprudence française, ajoute : « Il semble que les mêmes règles doivent être observées, en substituant seulement l'inventeur au seigneur. » Op. conf. de DEMANTE, liv. III, n° 14. — Voir ci-après sous l'épave contraire n° 446 5^e. »

(1) Comment on peut acquérir les choses perdues. Leurs différences avec le trésor. — CHAYOT, n° 366, 367, résout ainsi la question : « Nous l'avons déjà dit, l'invention n'est pas un mode d'acquisition des choses perdues ou égarées; elle n'est à leur égard que l'occasion d'une prise de possession qui peut conduire à la propriété. »

« Nous ne devons traiter dans ce chapitre que des modes d'acquisition, et même que des modes d'acquisition originaires; néanmoins, la liaison des matières nous a fait croire qu'il était utile de dire comment il est possible d'acquérir les choses perdues, et sous quel rapport leur mode d'acquisition se rapproche des modes d'acquisition originaires. Les choses perdues ont un maître, et, suivant ce principe de droit, qu'il ne peut y avoir même temps deux propriétaires de la totalité d'une seule et même chose, le maître qui l'a perdue continue de l'être, lors même que la chose est passée entre les mains d'un tiers qui l'a trouvée; car la propriété se conserve sans le possession. Mais si la propriété se conserve sans le possession, cet état de choses ne peut cependant durer indéfiniment; ainsi le possession lui-même, par l'exporter, en sorte que, prolongée pendant un certain temps, elle finit par emporter l'abandon de la propriété. La chose perdue est réputée telle tant que celui qui l'a perdue en reste propriétaire; pendant ce temps l'invention ne peut être qu'un titre de possession. Mais par la force de la loi cet état de choses cesse, la chose perdue est présumée, ou tout d'un coup déterminée, chose abandonnée; car la prescription est aussi fondée sur une présomption d'abandon contre celui qui a cessé de posséder et en faveur de celui qui possède. C'est alors que l'invention de titre de possession devient titre de propriété; à un acte purement physique d'appropriation, la prescription vient ajouter en droit absolu, le droit de propriété. L'invention a alors caractère de caractère; mais néanmoins elle est toujours l'acte occasionnel de l'acquisition. » (Op. conf. de DURANTON, n° 469.)

« Le trésor, nous-mêmes dit, est une chose égarée, cependant il

426 4^e (3).426 5^e (4).

diffère des choses dont nous traitons ici, en ce qu'il est présumé légalement n'avoir pas de propriétaire, tandis que la chose perdue est présumée en avoir en. Cette diversité nait de ce qu'il y a pour ainsi dire impossibilité de reconnaître le propriétaire du trésor, tandis que le propriétaire de la chose égarée est presque toujours facilement reconnu; de là les différences qui président à leur acquisition. L'occupation de trésor, ainsi que des choses nulles, en fait acquérir immédiatement la propriété; l'occupation des choses perdues n'est qu'une prise de possession qui peut conduire seulement à la propriété; la moitié du trésor appartient en propriété au fonds qui l'a conservé, le propriétaire du fonds sur lequel a été trouvée la chose perdue ne peut réclamer aucun droit. »

(3) Les choses perdues ont ordinairement une valeur appréciable. Différence entre une chose perdue et une chose égarée. — CHAYOT, n° 368 : « Il n'est pas difficile de distinguer un trésor d'une chose perdue; mais il est plus difficile de distinguer une chose perdue d'une chose abandonnée. Cependant la nature de la chose, son importance et les circonstances locales apporteront toujours un motif de décision. Des pièces d'argent, un animal domestique, trouvés dans un chemin, sont toujours des choses égarées; car leur nature et leur importance n'en font pas présumer l'abandon; il faudrait auparavant présumer le fait du maître. L'abandon, nous le répétons, n'a pour objet que des choses dont la conservation est plus à charge qu'à profit. »

(5) Le propriétaire du fonds sur lequel une épave est trouvée, n'y a aucun droit à ce titre. — DURANTON, n° 368, dit à ce sujet : « Le propriétaire du fonds sur lequel l'épave avait été trouvée ne pouvait et ne pourrait pas davantage aujourd'hui réclamer à ce titre aucun fruit sur elle. Ce n'est pas là un trésor, parce que ce n'est point une chose cachée en terre. »

(4) Les choses perdues restent-elles à l'inventeur ou à l'État? CHAYOT, n° 369 : « Suivant l'art. 717, le droit sur les choses perdues appartient au maître ou se représente pas est réglé par des lois particulières. »

« La plupart de ces lois sont antérieures au code, et elles sont loin de présenter en ensemble des dispositions propres à faciliter la solution des diverses questions qui peuvent se présenter. On est obligé, dans certains cas, d'avoir recours à des décisions ministérielles. Avant d'ent- il élevé, sous le code, des difficultés pour savoir à qui, de l'État ou de l'inventeur, appartenant les choses perdues ou non réclamées. Les uns, argumentant des art. 519 et 713 de ce code civil, les attribuent à l'État; d'autres, argumentant de l'usage consacré par des décisions ministérielles, les attribuent à l'inventeur. Cette dernière opinion est plus conforme non-seulement à la raison, mais encore aux principes. En effet, nous avons démontré précédemment n° 151 et 171, que l'art. 519, dont l'article 713 répète le principe, ne devait pas être pris dans un sens aussi général que ses termes semblent l'indiquer; l'appliquer suivant son sens grammatical, ce serait commettre une absurdité. La volonté du législateur proteste d'ailleurs contre une pareille interprétation dans les art. 714, 715, 716 et 719. En effet, ces articles ont pour objet des choses sans maître que plusieurs lois particulières attribuent à d'autres qu'à l'État; et si, dans l'espèce présente, une loi ne règle pas cette attribution, du moins il est évident que le législateur n'a pas voulu que les art. 519 et 713 fussent applicables, puisqu'il a dit expressément (art. 717) que cette attribution serait réglée par des lois autres que celles du code civil. En l'absence de ces lois, il y a des principes généraux de droit, consacrés par la justice de tous les temps, qui doivent nous guider et à nous dispensent de recourir à des articles dont l'application n'a pas été dans le vœu du législateur. En effet, lorsqu'on ne peut reconnaître la propriété, on doit avoir recours à la possession, et comme il ne peut pas plus y avoir deux possesseurs, égaux en droit, que deux propriétaires d'une même chose, il importe de savoir quel est le possesseur. Il sera facile de le reconnaître, puisque la possession se confère ordinairement par des faits, et toujours par des faits lorsqu'elle est par elle-même son seul titre. Le premier fait possesseur fixe la possession entre les mains de celui qui l'a exercé, tant qu'un titre contraire ne vient pas la détruire »

427. Celui qui a trouvé une chose doit, suivant les anciennes règles, en faire sa déclaration au greffe de la justice du lieu où il l'a trouvée (1).

Suivant quelques coutumes, cette déclaration doit être faite dans les vingt-quatre heures; dans trois jours, et même dans huit jours, suivant d'autres. à peine d'amende et de dommages-intérêts envers le propriétaire au préjudice duquel la chose aurait été recueillie.

L'épave doit être ensuite publiée, afin que le maître soit averti de la réclamer.

La plupart des coutumes veulent qu'il y ait trois proclamations, ou de quinzaine en quinzaine, ou de

huitaine en huitaine, les jours de dimanche; et ce n'est qu'après quarante jours que l'épave peut être vendue au préjudice du propriétaire qui ne s'est pas présenté pour la réclamer.

Il serait hors de notre objet de descendre ici dans le détail de toutes les règles diversément consacrées par les différentes coutumes anciennes. On peut voir là-dessus ce qu'a dit Pothier dans son *Traité du Droit de propriété*, sous les n^{os} 69 et suivants. Il nous suffit d'observer qu'on doit suivre la coutume du lieu où la chose a été trouvée.

427 2^e (2).

et quel est, dans l'espèce, ce premier fait ? n'est-ce pas l'invention ? L'inventeur est donc possesseur. L'invention est un titre qui légitime sa possession, et le seul qu'il lui soit possible d'avoir dans cette circonstance. A cette possession sont attachés des effets juridiques qui, à l'égard des tiers, sont les mêmes que ceux de la propriété. Le possesseur le fait présumer, et cette présomption dure tant qu'elle n'est pas détruite par un titre puisé soit dans les conventions, soit dans les lois. Le législateur, nous venons de le voir, n'a pas voulu appliquer à l'espèce les art. 559 et 713; en l'absence de toute autre disposition légale en faveur de l'état, l'inventeur doit rester en possession par cela seul qu'il est en possession. Le dépôt que, suivant les règlements, il est obligé de faire est bien loin de lui enlever soit la possession, soit son espoir à la propriété; car la possession (et les lois le disent formellement) reste attachée à la personne du déposant.

« Citons maintenant la décision du ministre des finances, en date du 3 avril 1815. Ordinairement il suffit qu'il y ait doute sur l'interprétation d'un article, pour que l'esprit de fiscalité l'interprète en sa faveur exclusive. Cependant il n'en a pas été ainsi dans l'espèce de cette décision, sans évidemment parce que l'extension des articles 559 et 713, en cas prévu, n'était pas possible; voyez quelle en sont les motifs :

« Le ministre secrétaire d'état des finances, vu la pétition de la dame Marie-Louise Huard, veuve de Bernard Larroux, demeurant à Versailles, rue de Madame, tendant à obtenir l'indemnité à laquelle elle peut avoir droit, d'après les lois et règlements, à raison du dépôt volontaire par elle fait, il y a trois ans, au greffe du tribunal civil de Versailles, d'une montre d'or qu'elle avait trouvée sur la voie publique, au mois d'octobre 1811, et dont le propriétaire ne s'est point représenté pour la réclamer; laquelle montre a été vendue récemment par le domaine, avec d'autres objets mobiliers saisis sur des condamnés;

« Vu l'arrêté de M. le préfet du département de Seine-et-Oise en date du 8 mars dernier, tendant à ce que la somme de 75 fr. 65, montant du la montre d'or dont il s'agit, soit allouée à la réclamante;

« Vu la délibération du conseil d'administration du domaine, du 20 avril dernier;

« Vu également l'avis de M. le directeur général de la même administration, dont les conclusions tendent à attribuer à l'état les objets perdus et non réclamés dans les trois ans, ou le motif que, d'après l'art. 717 du code civil, les droits sur les objets perdus doivent être réglés par des lois particulières, et surtout la disposition s'étant intervenue depuis, il y avait lieu de se reporter aux anciens règlements, et notamment à la jurisprudence du parlement de Paris, qui attribuait les épaves au seigneur judiciaire, aujourd'hui représenté par l'état;

« Vu la décision du 10 août 1811, rendue dans une espèce analogue, et celle du 26 juillet 1814, prise pour son exécution;

« Vu l'art. 717 du code civil;

« Considérant qu'en l'absence de dispositions spéciales sur la matière, l'on ne peut se déterminer que par des considérations morales; qu'il importe de laisser à l'inventeur l'espoir de profiter au jour du cas qu'il a trouvé, puisque cet espoir peut le décider à en faire le dépôt, et que cette mesure, par la publicité qu'elle occasionne et les délais qu'elle entraîne, a pour but de mieux assurer les droits du propriétaire;

« Considérant d'ailleurs qu'il est de principe qu'en fait de meubles la possession vaut titre;

« Déclare en qui suit :

« L'arrêté de M. le préfet du département de Seine-et-Oise, du 8 mars dernier, est approuvé. La somme de 75 fr. 65, perçue par le domaine pour le prix de la montre faite d'une montre d'or trouvée au mois d'octobre 1811; par la dame veuve Larroux, sera en conséquence remise à celle-ci, sous la déduction de tout droit des frais de rigueur. »

« On peut, dit DEBASTON, t. IV, p. 368, regarder cette décision comme semblant nous lacune de notre jurisprudence, jusqu'à ce qu'il y ait sur cette matière une disposition législative, qui, à vrai dire, nous paraît superflue. » Op. conf. de TALLIER, t. II, p. 163; de ROLLAND DE VILLAGUE, *Épaves*, n^o 26; de GARNIER, *des Epaves*, n^o 146.

(1) Op. conf. de CHAVOT, n^o 371; de DEBASTON, n^o 346; « A Paris, dit-il, la déclaration et le dépôt se font souvent à la préfecture de police, surtout quant aux objets laissés dans les voitures de place. »

(2) Par combien de temps l'inventeur prescrit-il la chose trouvée ? — *Quid lorsqu'il s'agit de bijoux ?* — CHAVOT, n^o 373 et 374; « La possession de la chose perdue n'est plus un titre équivalant à la propriété en faveur de celui qui l'a achetée de l'inventeur. En effet, suivant l'article 2279, la propriété n'est acquise au tiers détenteur qu'après une possession de trois ans, à dater de la perte; jusqu'à l'accomplissement de cette prescription, le propriétaire peut la revendiquer contre les mains de celui qui la possède.

« Mais quelle doit être la durée de la possession nécessaire pour mettre l'inventeur à l'abri de la revendication de l'objet ? La prescription de trois ans n'a été établie qu'en faveur du tiers détenteur, c'est-à-dire en faveur de celui qui a un titre de propriété en main, qu'il croit tenir du véritable propriétaire, soit que ce titre soit un achat, une donation ou tout autre acte translatif de propriété. L'inventeur ne se trouve pas dans une position aussi favorable; il possède, et sa possession est susceptible de lui faire acquiescer la propriété, mais il ne possède pas en vertu d'un titre translatif de propriété. L'invention est son seul titre de possession, et la propriété de l'objet est restée entre les mains du maître qui l'a perdue, à quelque temps que la perte puisse remonter. C'est là ce qui distingue les choses perdues des choses abandonnées, dont la perte de la propriété est instantanée. Et cette différence a son origine dans le vouloir du propriétaire, qui alors ne peut être présumé avoir abandonné sa propriété. La loi seule peut le dépouiller dans cette circonstance. La possession du l'objet le fait réputer propriétaire à l'égard des tiers, elle l'autorise à revendiquer l'objet contre eux; mais elle n'est pas un titre de propriété contre le propriétaire; car il réintégrerait de dire qu'il y a, dans ce cas, deux propriétaires du même objet. L'inventeur n'a donc aucun titre du propriété, en regard du maître de la chose perdue qui prouve son titre; il s'agit donc de savoir quelle est la durée de ce titre vis-à-vis de l'inventeur. L'art. 2279 est muet sur cette question, alors la prescription de l'objet tombe sous la règle générale de l'art. 2262, et ne s'accomplit que par trente ans de possession. Et si le dépôt n'interrompt pas la course de la prescription, et si la possession reste attachée à la personne de l'inventeur, on doit dire aussi que la restitution faite par le domaine au bout de trois ans ne lui confère pas une propriété incommutable. Il ne fait que continuer sa possession, ou du moins la restitution ne lui confère qu'une propriété résoluble. Il ne reçoit l'objet qu'avec l'obligation de le restituer au propriétaire, en

427 3^e (1).
427 4^e (2).

nature, s'il le possible encore, ou le prix, s'il l'a vendu. (Op. conf. de DURANTON, n° 336.)

a. LA DURÉE de la prescription ne saurait être réduite à un terme moins long en faveur de l'inventeur, par cette circonstance qu'il n'aurait pas fait le dépôt de l'objet trouvé, ou employé les moyens de publicité nécessaires pour déjouer le propriétaire, ou même rendu l'invention de l'objet à son propriétaire. En effet, quoiqu'il paraitrait fait contraire, dans le premier cas, un quasi-délit, et, dans le second, un véritable délit; cependant, considéré sous le rapport du dommage qu'il cause au propriétaire, il peut, comme tout autre fait, quelle qu'en soit la criminalité, donner lieu à une action purement civile. Rien ne peut obliger le propriétaire de la chose perdue à poursuivre comme un délinquant celui qui, enchaînant son invention, a refusé de rendre l'objet; car c'est un principe de droit criminel, que l'action civile peut être exercée séparément de l'action publique. (Art. 3, code d'inst. crim.) — Op. conf. de DURANTON, n° 336 et 339.

(1) *Malgré le dépôt et la restitution à l'inventeur, le propriétaire a encore trente ans pour réclamer l'épave.* — DE CRANTON, n° 336, résout en ce sens la question : Celui qui a fait le dépôt, et auquel il a été restitué par le domaine après les trois ans, est obligé de le restituer au propriétaire qui se présente, et l'action à laquelle il est soumise dure aussi trente ans, à partir toutefois du jour où il a trouvé l'objet. Cette restitution n'a pu lui donner la propriété incontestable de la chose d'autrui, mais seulement une propriété résulante. Il n'a reçu l'objet qu'avec l'obligation de le restituer au propriétaire qui viendrait le réclamer, ou d'en restituer la valeur jusqu'à concurrence de ce dont il s'en trouverait enrichi s'il en disposait. Or, si aucun titre, et le propriétaire a en sa faveur le plus sacré de tous.

Peu importe qu'en fait de meubles la possession vaille titre, et qu'en cas de perte de la chose, si le lui donne la revendication, elle ne la donne néanmoins que pendant trois ans à compter de la perte. Car cette double règle ne fait point obstacle à la réclamation du maître qui prouve tant à la fois qu'il est propriétaire et que son adversaire n'a aucun titre quelconque. Par cette double preuve il détruit la présomption résultant de la possession, qui a la vérité vaudrait titre, faisant supposer que le possesseur avait légitimement reçu la chose, mais qui ne peut remplacer absolument le titre et encore moins le droit de propriété lui-même, dès qu'il est désemparé, en entraîne, qu'il n'y a ni propriété ni titre dans le possesseur. S'il en est autrement, quand celui-ci a reçu la chose d'un tiers, c'est parce que dans ce cas il a un titre, celui d'achat, de donation, de paiement, d'impérat; titre qu'il n'est point, au surplus, obligé de prouver ni même d'alléguer, et qui confère la propriété après les trois ans et même de suite, si la chose n'a été ni perdue ni volée. Mais dans notre cas, il n'y en a aucun, et le demandeur le prouve en établissant qu'il a perdu la chose et que l'adversaire ne la possède en ne l'a possédée que parce qu'il l'a trouvée. — Op. conf. de CRAYOT. — Voir n° 427 4^e.

(2) *L'inventeur qui ne donne pas de publicité à son invention, qui n'a fait pas le dépôt au greffe, est-il passible de l'action du vol?* — CRAYOT, n° 375 : « Sous le rapport de l'action publique, il est utile de voir quelles sont les circonstances qui constituent un délit contre l'inventeur qui n'a pas fait de déclaration ou de dépôt.

« Le droit romain semble considérer comme vol l'action de celui qui, ayant trouvé un objet, en avait caché l'invention dans l'intention de se l'approprier; voici les raisons qu'il en donne : *Reclusum statim est dicere vel audire quod per ignorantiam alienum rem aliquam quasi propriam occupaverit. Omnes autem scire debent, quod suum non sit, hoc ad alios mediis sumis pertinere.* (Loi ult., unde si, C.) Et voici la conséquence que la loi 43, § 4, de furtis II, tire de ce principe : *Qui alienum quid faciens lueri faciendo casu sustulit, furti obstringitur, siue scit ex se aut, siue ignoravit. Nihil enim ad furtum minusculum facit, quod ex se sit ignoravit.*

« Mais peut-il en être de même dans notre droit? Voici ce que dit DURANTON, t. IV, n° 337, sur ce sujet :

« Si de cela venait l'inventeur ne fait aucune démarche pour

427 5^e (3).
427 6^e (4).

« découvrir le propriétaire, ni aucune déclaration de l'invention, « en avait nécessairement caché ou il a formé le dessein de « garder l'objet trouvé, quand même le propriétaire se ferait « connaître, évidemment il y aurait déjà fraude de sa part, et la « question ne serait plus que de savoir si ce genre de fraude con- « stitue un fait de vol tel qu'il est qualifié par le code pénal, « question qu'un criminaliste pourrait croire devoir résoudre par « la négative, sans passer blâmer les principes conservateurs de « l'ordre social. Mais ce dessein ne peut guère être connu que de « celui qui l'a dans les entrailles, et en sont les plus secrets replis; « et comme aucune loi en vigueur ne punit de la peine du vol la « défaut de déclaration de la part de l'inventeur, l'action crimi- « nelle qui serait dirigée contre lui avant qu'il eût été, soit par « l'autorité, soit par la personne qui a fait la perte, sommé, « même verbalement, d'avouer qu'il a trouvé la chose, et d'en « faire le dépôt ou de la rendre, s'évanouirait probablement dès « qu'il déclarerait, sans avoir d'abord ni le fait, qu'il l'a en effet « trouvée, et qu'il est prêt à la restituer.

« Il ne peut donc y avoir de sérieux difficultés que pour le cas « où l'autorité ou le propriétaire ayant su quel (soit) l'inventeur, et « lui ayant demandé de restituer l'objet trouvé, il n'a ni d'abord « l'avoir trouvé, et a été convaincu de mauvaise foi. Dans ce cas, « y a-t-il vol dans le sens de la loi? Y a-t-il la soustraction exigée « par l'article 379 du code pénal pour qu'il y ait vol? L'idée de « soustraction semble supposer un déplacement de la chose du « lieu où elle avait été mise par le propriétaire au par quelqu'un « de son choix; ce qui ne paraît guère s'accorder avec le fait de « perte; car il est difficile de dire que l'objet avait été mis à l'en- « droit où il a été trouvé. Mais si l'on s'attache aux véritables es- « sences du vol, la fraude s'évanouit. La loi romaine le définis- « sait *contractatio fraudulosa rei alienae lueri factus gratia*. « Ainsi c'était le *manipulation frauduleuse* de la chose d'autrui, en « vue de se l'approprier sans droit; le mot *contractatio* a été « employé dans nos lois pénales pour signifier la même chose. Or, « le *manipulation frauduleuse* de la chose d'autrui vaient tout à fait « dans celui qui ne manœuvrait pour avoir cette chose, qui la « possède, qui, en jouit, qui veut en disposer; et si le vol ne ré- « sulte pas du fait de prise de possession de l'objet, il se conçoit « ensuite par la réclamation frauduleuse qu'en fait l'inventeur qui « en connaît le propriétaire : ce sur quoi la criminalité de fait « tire son caractère des circonstances qui l'ont suivi. Telle est au « surplus la jurisprudence. En effet, la cour de Nîmes (arrêt du « 16 juin 1839) a condamné comme coupable de vol un individu qui, « ayant trouvé une somme d'argent perdue par des gendarmes, l'avait « gardée après avoir en connaissance de la réclamation des pro- « priétaires. La cour de cassation a établi le même principe « dans un arrêt du 4 avril 1843. — Op. conf. de MALLEVILLE, « sur l'art. 97, où il dit « que si l'inventeur cachait l'épave et taisait « la découverte qu'il en avait faite, pour lors non-seulement il s'ac- « quiescent aucun droit sur elle, mais il pourrait être poursuivi par « le propriétaire, comme coupable de larcin; car il ne pouvait igno- « rer qu'elle ne lui appartenait pas. » Vay. COCHERET, *Conf. de* « *Nivernais*, ch. I, art. 1; POQUEY, *Fig.*, l. VI, ch. V; SAR- « RÉS, *Id.*, p. 114.

BOLLAT, de VALLARGUES, dit, *Épaves*, n° 9 : « L'action « de vol avait lieu, d'après les lois romaines, contre celui qui s'ap- « propriait une épave. (Loi 43, § 4 et 5, D. de furtis.) Il faudrait « aujourd'hui qu'il eût en connaissance de la réclamation faite par « le propriétaire. La réclamation frauduleuse qu'il fait alors de la « chose acquiert le caractère de vol. — Op. conf. de DURANTON, « n° 337. (Cass., 5 juin 1837, 16 juin 1839, 4 avril 1843, 4 juin « 1845, etc.) DALLON, t. XXVIII in-8°, p. 381.)

(3) *Dispositions particulières aux bestiaux égarés.* — Les bestiaux égarés sont mis en fourrière; après le délai de huit jours, s'ils ne sont pas réclamés, la vente en est ordonnée par le juge de paix ou le juge d'instruction. Elle a lieu à la diligence du receveur de l'enregistrement, et le prix en est versé à la caisse de ex préposé. (Décret du 16 juin 1811, art. 39 et 40.)

(4) *Dans quel délai l'administration doit-elle faire la resti- « tution réclamée? — DALLON, *Flet. Gén.*, n° 113,*

CHAPITRE XII.

De la déshérence (1).

428. Qu'est le droit de déshérence ? De la déshérence sur les biens acquis par le mort civilement depuis sa condamnation ?
429. En cas de succession vacante en réposée.
430. Formalités dans l'intérêt des successibles inconnus.
431. Formalités pour les prévenir de leurs droits. Publications. Envoi en possession par le tribunal.
432. La successible qui se présente après cet envoi a-t-il droit à la restitution des fruits ?
- 432 2°. Règles de la compétence.

428. La déshérence consiste dans l'ouverture du droit d'héritage qui appartient à l'Etat, pour succéder aux biens de ceux qui décèdent sans laisser d'héritiers légitimes ni testamentaires.

1° Il y a lieu au droit de déshérence à l'égard du mort civilement qui, depuis sa peine encourue, aurait acquis, par quelque contrat du droit des gens, des biens par lui délaissés au jour de son décès naturel (33) (2).

Dans ce cas il ne peut y avoir aucun héritier appelé à recueillir ses biens, attendu que, civilement parlant, il n'a pas cessé d'être mort depuis sa peine encourue, et que, comme on ne meurt pas deux fois, on ne succède pas deux fois non plus à la même personne : d'où il résulte que les héritiers qui avaient d'abord recueilli la succession du mort civilement, n'ont plus rien à prétendre sur les biens par lui postérieurement acquis ; il n'y a par conséquent que l'Etat qui ait le droit de s'emparer des biens qui deviennent vacants de cette manière.

429. 2° Il y a lieu au droit de déshérence dans le cas où une personne décède sans laisser aucun parent légitime au degré successible, ni enfant naturel, ni conjoint qui lui survive (367), comme encore dans les cas où les successions sont abandonnées (338) : en conséquence de quoi les biens délaissés par les défunts en ces diverses hypothèses sont dévolus à l'Etat (768).

430. A part l'hypothèse dans laquelle le fisc recueille les biens acquis par un mort civilement, postérieurement à sa condamnation, et par lui délaissés lors de sa mort naturelle, il est difficile que, dans les autres circonstances où la succession fiscale a lieu, on soit parfaitement assuré que le défunt n'a laissé aucun parent successible, qui devrait être préféré à l'Etat. C'est pourquoi alors la loi (769) veut que l'administration publique soit tenue de faire apposer les scellés, et de faire inventaire dans la forme ordinaire, pour constater avec exactitude le montant des restitutions qui seraient à exécuter s'il survenait quelque héritier qui aurait été inconnu lors de l'ouverture de la succession.

431. La loi veut encore que l'administration soit tenue de demander l'envoi en possession au tribunal de première instance dans le ressort duquel la succession est ouverte, et que ce tribunal ne puisse statuer sur cette demande qu'après trois publications et affi-

ches dans les formes usitées, et après avoir entendu, sur le tout, le procureur du roi (770). Autrement, et à défaut d'accomplissement de ces diverses formalités, l'administration publique peut être condamnée à des dommages et intérêts envers les héritiers s'il s'en représente (772).

432. Ici se présente naturellement la question de savoir quelle doit être l'étendue des restitutions à faire par le fisc lorsqu'il a été mis en possession d'une hérédité, et que l'héritier légitime du défunt survient ensuite pour lui en demander compte.

Le fisc doit-il être passible de la restitution des fruits qu'il a perçus durant sa jouissance ?

Pour soutenir que la restitution des fruits est due, on peut dire :

Que l'héritier légitime était saisi de plein droit des biens de l'hérédité, et que la saisine comporte avec elle le gain des fruits ;

Que, dans l'hypothèse dont il s'agit, le fisc ne peut être considéré que comme un détenteur précaire ou un gardien, dépositaire des biens de la succession, puisqu'il est tenu d'en faire un inventaire fidèle pour en assurer exactement la conservation, et les rendre ensuite à qui de droit.

Nonobstant ces raisonnements, nous croyons que le fisc doit avoir le droit de conserver et faire siens les fruits jusqu'au moment de l'action en pétition d'hérédité qui peut être dirigée contre lui.

1° Il n'est pas exact de dire que l'héritier légitime ait eu ni dû avoir les avantages effectifs de la saisine, tandis que c'est le fisc qui était réellement et de fait dans la possession, dont l'héritier était plutôt le déserneur : *Duo in solidum possidere non possunt*, (L. 19, ff. lib. XLIII, tit. XXVI.)

2° Il n'y a point de plus juste possession que celle que le fisc acquiert dans le cas supposé, puisqu'elle lui est publiquement adjugée, en connaissance de cause, par la justice.

3° Enfin, la possession du fisc est ici fondée en titre, puisque la loi l'appelle à recueillir toute hérédité qui n'est réclamée par personne : d'où il résulte que, jouissant avec titre, et *pro suo*, durant l'état d'abandon des héritiers du sang, il doit faire siens les fruits perçus pendant cette légitime jouissance : autrement il faudrait lui refuser même l'avantage que la loi (138) accorde au simple possesseur de bonne foi, ce qui ne peut être.

Il résulte encore de la solution qu'en vient de donner, que, l'Etat pouvant opposer les mêmes moyens de prescription que les simples particuliers (2227), le fisc, envoyé en possession d'une hérédité en déshérence, pourrait opposer à l'héritier survenu pour en demander la délivrance ou la restitution, la prescription de dix ou vingt ans établie par les articles 2263 et suivants du code civil, puisqu'il aurait eu sa faveur un titre juste et une vraie possession.

432 2° (3).

CHAPITRE XIII.

De la possession (1).

433. Ce qu'est la possession. Comment elle constitue un

dit à ce sujet : « Elle ne doit pas l'être avant le délai de trois ans. Il faut attendre la prescription de l'action criminelle qui pourrait être exercée contre lui, si la délation de l'objet déposé provenait de vol. » (Arg. C. inst. cr. 638.)

(1) Les questions que présente cette matière doivent être traitées au titre des Successions.

(2) En Belgique le mort civil a été aboli par l'art. 13 de la constitution.

(3) Règles de la compétence. Voy. ci-après nos 549 et 550.

(4) C'est au titre des Prescriptions qu'il convient de débiter la possession et d'en retracer les caractères.

Nous ferons notre travail comparatif, en nous occupant du com-

mode d'acquiesce suivant le droit des gaz. Division de la matière.

433. La possession est aussi un des principaux moyens d'acquiesce la propriété ou le domaine des choses.

Et d'abord, elle est l'acte exécutoire de l'acquisition qui a lieu par le droit du premier occupant.

Ensuite, c'est par son exercice que le possesseur acquiesce les fruits du fonds par lui possédé.

Enfin, lorsqu'il s'agit de meubles, la possession vaut titre (2279). Jusqu'à ce que tout tiers intéressé prouve son droit de propriété.

Nous croyons donc qu'il sera éminemment utile d'exposer ici ce que c'est que la possession, ses diverses espèces, et les différents effets qu'elle produit; cet exposé servira au moins de notions préliminaires pour l'intelligence de ce que nous avons à traiter plus amplement par la suite.

Nous diviserons ce chapitre en trois sections :

Dans la première nous verrons en quoi c'est en général que la possession; dans la seconde nous traiterons des diverses espèces ou qualifications de la possession; et dans la troisième nous rappellerons l'énumération des principaux effets de la possession.

SECTION PREMIÈRE.

CE QUE C'EST EN GÉNÉRAL QUE LA POSSESSION.

434. La possession est la détention d'une chose que l'on tient.

435. La possession d'une même chose ne peut exister solidement entre les mains de plusieurs.

436. Comment la possession s'applique aux biens corporels et incorporels. Liaison entre le droit de possession et celui de propriété.

437. Leur différence en jurisprudence. L'une est la cause de l'autre.

438. Elles peuvent se trouver séparées et en des mains différentes.

439. En général la possession s'acquiesce par la saisine corporelle. Exception pour l'héritier.

440. Des signes extérieurs qui peuvent en certains cas remplacer l'occupation corporelle.

441. Exemples dans le cas de vente d'un héritage ou d'une cave.

442. La vraie possession doit être caractérisée par l'intention de retenir la chose à titre de maître.

443. Comment se conserve *solo animo* la possession d'une chose qui nous appartient.

444. Cette conservation *solo animo* ne peut avoir lieu de la part de celui qui possède pour prescrire.

445. Le domaine ne peut, comme la simple possession, être abandonné par le fait et l'intention du maître seul.

434. La possession consiste dans la détention ou la jouissance d'une chose ou d'un droit que nous tenons ou que nous exerçons, à titre de maître, par nous-même, ou par un autre qui la tient ou qui l'exerce en notre nom (2228).

Nous disons d'abord *donc* la détention d'une chose

que nous tenons, ce qui se rapporte directement aux choses corporelles, telles que les meubles d'un appartement, les maisons et les champs qui sont physiquement soumis à l'action du possesseur.

435. Et comme au physique la détention ou l'occupation d'une chose ne peut avoir lieu en même temps par plusieurs, il faut dire aussi qu'au moral et en droit, la même chose ne peut être solidement possédée par plusieurs personnes : *Plures eandem rem in solidum possidere non possunt : contra naturam quippe est ut, cum ego aliquid teneam, tu quoque id tenere ridearis. Non magis enim eadem possessio apud duos esse potest, quam ut tu stare ridearis in eo loco in quo ego sto, vel tu quoque sedeo, tu stare ridearis* (L. 3, § 3. ff. de *acquirend. possessione*, lib. XI. tit. II).

Nous disons, en second lieu, *ou* donc la jouissance d'un droit que nous exerçons, ce qui doit être entendu des choses incorporelles, comme les servitudes foncières lorsqu'elles sont d'une nature telle qu'on puisse les acquiesce par la prescription.

Nous disons, en troisième lieu, que nous tenons ou que nous exerçons *à titre de maître*, parce que la possession est le moyen naturel par lequel le maître retient sa chose en sa puissance.

Nous ajoutons enfin, *que nous tenons ou que nous exerçons, soit par nous-même, soit par un autre qui la tient ou l'exerce en notre nom*. C'est ainsi que le mineur ou le commettant acquiesce eux-mêmes et retiennent la possession par le fait de leur tuteur ou de leur fondé de pouvoir, et que le propriétaire possède par le fait de son locataire ou fermier, ou par celui du dépositaire chargé de conserver les choses confiées à sa garde.

436. On possède les fonds en les cultivant, et recueillant les fruits qu'ils produisent, ou en les donnant à ferme; on possède les maisons en les habitant ou les louant.

On possède les meubles en les employant à son service, ou en les louant à d'autres, ou en les confiant à d'autres qui les gardent à notre disposition.

La possession des choses incorporelles, telles que les servitudes, s'exerce par l'usage qu'on en fait.

La propriété n'étant véritablement utile que par la jouissance des choses auxquelles elle s'applique, la possession et le droit de propriété sont naturellement liés l'un à l'autre; quelquefois même on les confond dans le langage ordinaire : c'est ainsi qu'on dit d'un homme riche, qu'il a de grandes possessions, pour dire qu'il a de grandes propriétés considérables. D'où il résulte qu'un testateur qui, s'exprimant dans ce langage, légue ses possessions à Jacques, lui ferait un legs de propriété, et non un simple legs de jouissance ou d'usufruit, parce qu'on s'exprime ainsi, ce serait comme s'il avait dit : Je légue ce que je possède : *Interdum proprietatem quoque verbum possessionis significat : sicut in eo qui possessiones suas legasset respondentis est* (L. 78 ff. de *verb. significat.*, lib. 1, tit. XVI).

Mais dans les principes de la jurisprudence le droit de propriété et la possession, pris par opposition ou par corrélation de l'un à l'autre, sont, quoique s'appliquant à la même chose, totalement différents.

437. L'un est naturellement la cause de l'autre. C'est ainsi que l'acquisition du droit de propriété se trouve être la cause légitime de la possession que l'acquéreur est en droit d'exiger à l'égard de la chose acquise.

maître de TROPLONG. La matière de la possession ne doit être envisagée avec détail qu'à l'occasion de ses rapports avec la

prescription des fruits. Ainsi l'avait pensé avant nous HENRIQUEZ.

C'est ainsi, au contraire, que la possession est véritablement la cause du droit de propriété, lorsque ce droit nous est acquis par la prescription; et même elle est aussi la cause du domaine lorsqu'il s'agit d'une chose qui, n'appartenant à personne, devient la propriété du premier occupant, telle que le gibier ou le poisson pris ou arrêté dans les faits de chasse ou de pêche.

438. La possession, considérée en elle-même, diffère principalement du domaine en ce qu'elle se rapporte aux faits de la jouissance, tandis que le domaine est tout dans le droit de propriété.

La possession peut donc être séparée du domaine, et se trouver dans les mains de l'un tandis que le domaine reste dans celles de l'autre, comme cela arrive dans le cas où un homme achète une chose, et en reçoit la délivrance d'une autre personne qui n'en était pas propriétaire; à lors il en acquiert véritablement la possession par la tradition qui lui en est faite, et néanmoins il n'en acquiert pas le domaine.

439. Puisque la possession consiste dans la détention exercée en esprit de maître sur l'objet possédé, la règle générale est qu'elle ne peut s'acquérir que par l'occupation ou la saisine corporelle de la chose, jointe à l'intention d'en être véritablement possesseur.

Nous disons que telle est la règle générale, parce qu'il y a exception à l'égard de l'héritier, qui, sans tradition ni occupation corporelle, est saisi de plein droit de la possession des choses dont le défunt était lui-même possesseur lors de son décès; ce qui est fondé sur ce que la personne de l'héritier est, dans le droit, considérée fictivement comme n'étant que la continuation de la personne du défunt.

440. Mais à part le cas de la saisine que la loi accorde de plein droit à l'héritier, deux choses sont nécessaires pour la prise de possession: car il faut que celui qui veut s'en investir le manifeste par quelques actes corporels et extérieurs, et que ces actes indiquent, de sa part, l'intention de s'emparer de la chose: *Et adipsiusur possessionem corpore et animo; neque per se animo, aut per se corpore* (L. 5, § 1, ff. de acquirend. vel amittend. posses., lib. XI, tit. II).

Comme la possession doit être essentiellement publique pour être légitime, sa prise ou son transport ne peuvent résulter d'opérations purement mentales: voilà pourquoi la première condition à laquelle son investiture est subordonnée, exige qu'elle se rattache à des faits corporels et extérieurs de l'homme.

Quoique l'occupation corporelle de la chose soit la marque la plus ordinaire et la plus infallible de la prise de possession, néanmoins le signe de cette investiture peut consister dans d'autres actes extérieurs, au moyen desquels la prise ou le transport de la possession seraient indiqués ou expressément, ou seulement d'une manière tacite ou symbolique.

441. Ainsi, lorsqu'un homme me vend son héritage, qu'il me l'indique corporellement comme libre de toute autre possession, j'en suis saisi de l'investiture, quoique je n'y sois pas encore entré: *Aut si vicinum mihi fundum mercato venditor in meo furto demonstrat, et cumque se possessionem frateris dicat, non minus possidero capto, quam si pedem finibus iustitiam* (L. 18, § 2, ff. de acquirend. poss., lib. XI, tit. II).

Ainsi encore la tradition des clefs de la cave où sont renfermés les vins vendus, comporte symboliquement la délivrance des vins eux-mêmes: *Et vina tradita videri, cum claves cellar vinarum emptori tradita fuerint* (L. 1, § 21 in fine, ff. de acquir. poss., lib. XI, tit. II).

442. Il faut en second lieu, pour caractériser la vraie possession, que le possesseur ait l'intention de retenir la chose à titre de maître; autrement l'occupation ne serait plus qu'un fait purement matériel, incapable de produire aucun effet dans le droit. Ainsi un homme qui se saisit d'un meuble pour l'examiner, ou qui entre dans un fonds pour y faire sa promenade, n'est point en possession, parce qu'il est sans volonté de se rendre maître de la chose: *Qui jura familiaritatis amici fundum ingreditur, non videtur possidere, quia non eo animo ingressus est, ut possideat, licet corpore in fundo sit* (L. 41, ff. eodem).

Il résulte de là qu'un individu privé de l'usage de la raison ne pourrait, seul et par lui-même, prendre la vraie possession d'une chose, puisqu'il ne saurait avoir la volonté morale de l'acquérir: *Furius et pupillus sine tutoris auctoritate non possunt incipere possidere, quia affectionem tenendi non habent* (L. 1, § 3, ff. de acquirend. posses., lib. XI, tit. II).

443. Quoique la possession ne s'acquière qu'*animo simul et corpore*, ou qu'autant que l'intention de l'acquérir est manifestée par des actes extérieurs de mainmise de la part du possesseur, néanmoins, quand il s'agit d'une chose qui nous appartient, la possession se conserve *solo animo*, ou avec la seule intention de la retenir, parce que, la chose étant une fois civilement constituée sous la puissance d'un maître, elle ne peut en sortir d'elle-même et sans une cause étrangère qui vienne l'en soustraire: *Licet possessio nudo animo acquiri non possit, tamen solo animo retineri potest* (L. 4, cod. de acquirend. posses., lib. VII, tit. XXXII).

Ainsi celui qui délaisse la culture de son fonds n'en conserve pas moins la possession tant que nul autre ne s'en est publiquement emparé dans la vue de le posséder lui-même d'une manière permanente: *Quemadmodum unius possessio acquiri nisi animo et corpore potest, ita nulla amittitur, nisi in quo ntrumque in contrarium actum est* (L. 8, ff. de acquirend. posses., lib. XI, tit. II; et l. 133, ff. de regul. jur.).

444. Nous disons la culture de son fonds: car si l'héritage appartenait à un autre, et que le possesseur actuel fût seulement en voie de le prescrire, la délaissement de tous actes possessores comporterait, après un certain temps, la cessation ou l'annéantissement de la possession, sans qu'il fût permis de dire qu'il l'eût conservée par la seule intention de la retenir, ainsi qu'on l'expliquera plus bas.

Il n'en est pas du domaine comme de la possession, lorsqu'il s'agit de leur conservation.

445. Le domaine reste à son maître tant que celui-ci ne l'a pas aliéné au profit d'un autre par un acte positif et accepté de la part de l'acquéreur. Jusque-là le propriétaire du fonds aura beau dire et protester qu'il n'en veut point, et qu'il l'a abandonné: car, même dans cet état de choses, et tant qu'il ne sera rien survenu de plus, la propriété restera la sienne; tandis qu'il suffit de délaisser la possession avec l'intention d'en rester privé, pour qu'un doive dire qu'on n'a plus la qualité du possesseur: *Differentia inter dominium et possessionem hoc est, quod dominum nihilominus ejus maculât qui dominus esse non vult; possessio autem recedit, ut quisque constituit nolle possidere* (L. 17, ff. de acquirend. posses., lib. XI, tit. II).

La raison de cette différence consiste en ce que la possession est plus en fait qu'en droit, et ne résulte que d'actes extérieurs; tandis que le domaine est tout en droit, inhérent à la personne de son maître jusqu'à ce qu'il y en ait un acte de mutation consenti avec d'autres.

SECTION II.

DES DIFFÉRENTES ESPÈCES OU DES DIFFÉRENTES QUALIFICATIONS DE LA POSSESSION.

445 2°. Des différentes espèces et qualifications de la possession.

445 2°. Pour nous conformer à l'ancien langage usité sur cette matière, nous distinguons :

La possession réelle et proprement dite ;
La possession improprement dite, ou la quasi-possession ;La possession de bonne foi ;
La possession de mauvaise foi ;
La possession civile ou de droit ;
La possession purement naturelle ou de fait ;
Et la simple détention.§ I^{er}. — DE LA POSSESSION RÉELLE ET PROPREMENT DITE.

446. De la possession réelle et proprement dite.

446. La possession réelle et proprement dite est celle qui a lieu sur les choses corporelles soit mobilières, soit immobilières, comme sont les meubles meublants d'un appartement, les maisons, les champs, etc., etc. Elle est appelée possession réelle proprement dite, parce qu'on ençoit que ces choses sont susceptibles d'être physiquement saisies ou occupées par leur maître.

§ II. — DE LA POSSESSION IMPROPREMENT DITE, OU LA QUASI-POSSESSION.

447. La possession improprement dite ou quasi-possession s'applique aux choses incorporelles ; principes du droit romain, quant aux servitudes, quant à la prescription.

448. Modifications dans les coutumes en France.

449. Règle générale de code civil sur ce point. Sa sagesse.

450. La présomption de précaire constitue, sous ce rapport, la différence fondamentale entre les servitudes continues et les servitudes discontinues.

451. On doit exclure cette présomption en fait de servitude discontinue qui entraîne la perception d'une partie des fruits du fonds.

452. On ne peut former la complainte possessoire en matière de servitudes discontinues.

453. Secours s'il s'agit d'une servitude continue et apparente.

447. La possession improprement dite, ou la quasi-possession, est celle qui s'applique aux choses incorporelles, telles que les servitudes : sur quoi il ne peut être inutile de signaler brièvement les diverses modifications qui ont existé dans les lois sur cette matière.

En remontant au premier âge de la jurisprudence romaine, on voit que les servitudes ne s'acquerraient

pas par l'usucapion, c'est-à-dire par l'occupation, même sur tradition : *Incorporeales res traditionem et usucapionem non recipere manifestum est* (1). La raison de cela, c'est que ce genre de prescription acquisitive devant avoir lieu par le laps de deux ans pour les immeubles, et d'un an pour les meubles, il fallait au moins que, dans un délai aussi court, la possession fut signalée comme une chose très-positive, ce qui ne pouvait avoir lieu à l'égard des choses incorporelles.En ce qui touche à la prescription, elle fut, même sous les lois du Digeste, un moyen d'acquérir les droits de servitude, au moins par la quasi-possession immémoriale : *Ductus aquae cujus origo memoriam excoit, fure constituti loco habetur* (2) ; et cela s'appliquait aux servitudes discontinues comme aux autres : en sorte que, nonobstant que l'usage et l'écoulement des eaux ne fut déterminé que par l'œuvre de l'homme qui allait les puiser, et non par la disposition des lieux, le droit d'en jouir n'en restait pas moins acquis par la possession immémoriale : *Si tamen lex agri non invenitur, vetustatem vicem legis tenere : tam enim et in servitutibus hoc idem sequitur ; ut, ubi servitus non invenitur imposita, qui diu usus est servitute, neque ei, neque precario, neque clam, habuisse longam consuetudinem vel ex jure impositam servitutem videatur* (L. 1, § 25, ff. de aqua et aqua plus. arrend., lib. XXXIX, tit. III).Il existe encore plusieurs autres textes, soit dans le Digeste, soit dans le code, contenant des dispositions sensiblement sur le même sujet : au point que Justinien, statuant sur la manière d'appliquer la prescription de dix ans entre présents, et de vingt ans entre absents, veut qu'en se conforme à la même règle, soit qu'il s'agisse de fonds de terre, soit que le litige porte sur des droits incorporels de servitude quelconque : *Eodem observando et si res non soli sint, sed incorporeales, quae in jure consistunt, veluti usufructus et ceterae servitutis* (3) : en sorte que, d'après cette dernière loi, les servitudes devaient, comme les fonds de terre eux-mêmes, être prescriptibles par dix et vingt ans, quelle qu'en fut d'ailleurs l'espèce.

Ainsi, en dernière analyse, dans le système de la jurisprudence romaine pure, la quasi-possession opérant, sur la prescription acquisitive de toutes les servitudes indistinctement, les mêmes effets que la possession réelle et proprement dite sur l'acquisition des fonds de terre.

448. Cependant, et quoique le droit romain fut généralement notre législation primordiale, les dispositions qu'il renferme sur cette matière, et que nous venons de rapporter, n'avaient pas été accueillies de la même manière dans toute la France.

Suivant l'article 186 de la coutume de Paris, toute servitude ne pouvait s'acquérir sans titre.

Il y avait des provinces où les servitudes continues et apparentes s'acquerraient par la prescription, mais seulement après trente ans de possession ; et les discontinues, seulement par la possession immémoriale.

449. Enfin le code civil est heureusement venu abroger toutes ces discordances en établissant pour règle générale que les servitudes continues et apparentes s'acquerraient par titre ou par la possession de trente ans (889), et que les servitudes continues non apparentes, et les servitudes discontinues apparentes ou non apparentes, ne peuvent s'établir que par titre ; que la possession même immémoriale ne suffit pas

(1) Loi 43, § 1, ff. de acq. rer. dom., lib. LXI, tit. I.

(2) Loi 2, § 4, ff. de aqua quotidiana, lib. XXXIX, tit. XX.

(3) Loi 15 in fine, cod. de prescriptione longi temporis, lib. VII, tit. XXXIII.

pour les établir, sans cependant qu'on puisse attaquer aujourd'hui les servitudes de cette nature déjà acquises par la possession, dans les pays où elles pouvaient s'acquiescer de cette manière (691).

Les auteurs de notre code civil ont adopté le système le plus rationnel sur la nature de la possession en fait de servitude.

Et en effet, lorsqu'il s'agit d'une servitude discontinue qui n'est fondée sur aucun titre, on peut dire et l'on doit ordinairement présumer que les faits de jouissance par lesquels on prétend l'avoir exercée, n'étaient que des actes de familiarité et de tolérance qui, n'ayant d'autre cause que les convenances d'un bon voisinage, ne doivent enfanter aucun droit dans l'avenir, parce qu'autrement on ne se prêterait pas à les souffrir, et qu'ainsi ceux qui, par leur rapprochement, sont destinés à vivre dans l'union, seraient sans cesse entraînés dans des discordes affligeantes pour la paix publique.

D'ailleurs, qu'est-ce que c'est que la possession qui se rattache à ce genre de servitudes? Prenons pour exemple l'exercice d'un passage sur le fonds d'autrui : certes : celui qui en use ne possède point l'héritage sur lequel il passe; il ne retient aucune chose corporelle en sa puissance; il n'a que le *transit* à pied levé sur le fonds, sans en rien emporter : il n'a donc aucune possession véritablement réelle; il ne doit donc point avoir les avantages de la prescription, parce qu'un effet ne peut être sans cause.

450. Au contraire, lorsqu'il s'agit d'une servitude continue et apparente, les conséquences en sont toujours assez graves pour écarter toute présomption de familiarité et de précaire, et elle s'exerce d'ailleurs sur des objets matériels et permanents qui en rendent la possession fixe et visible, au moyen desquels elle se trouve transformée en possession corporelle et véritable, et doit par conséquent opérer la prescription.

Prenons, entre autres, pour exemple, le droit que l'un peut avoir de faire déverser les eaux de son couvert dans le jardin de l'autre, ou d'avoir un aqueduc à travers des fonds intermédiaires pour amener l'eau d'une fontaine dans la cour de sa maison : certes les droits de cette nature sont d'une importance telle, qu'il serait absurde d'en attribuer l'exercice à une simple tolérance ou à des égards réciproques de bon voisinage : la familiarité la plus cordiale ne va pas jusque-là.

D'autre part, le couvert de l'édifice d'où s'opère la chute des eaux sur le fonds voisin, et l'aqueduc qui nourrit la fontaine de la maison, sont des choses visibles et permanentes; ce sont des fonds qui, comme moyen de transmission des eaux, ont une existence physique, et qui sont possédés comme tels par celui qui use de la servitude.

Il y a donc ici absence de tout précaire, et possession vraiment publique et continue pour opérer la prescription.

451. On doit encore placer en dehors du précaire la possession d'une servitude même discontinue dont l'exercice comporte la perception d'une partie notable des fruits du fonds, telle que serait le droit d'usage à la coupe du bois dans une forêt, soit parce qu'alors la possession porte plutôt sur le matériel du fonds que sur un simple droit incorporel de servitude; soit parce qu'en ce cas il n'y a pas moyen d'attribuer une semblable possession à la tolérance bienveillante du maître de la forêt, pour en conclure qu'il ne doit y avoir qu'une jouissance précaire dans l'usage (1).

Deux conséquences remarquables résultent de cette discussion :

452. La première, que quand il s'agit de l'usage d'une simple servitude discontinue qui n'est point fondée en titre, et qui est déniée d'un côté et prétendue de l'autre, celui qui la revendique ne serait pas recevable à former sa complainte au possesseur pour vaincre la résistance éprouvée de la part de l'autre, puisque, suivant les principes de notre code, ces sortes de servitudes ne sont pas susceptibles d'une vraie possession.

Il en serait autrement si la servitude était fondée en titre, parce qu'alors il n'y aurait plus moyen d'opposer le précaire à celui qui en jouit, et dont la possession est qualifiée par le titre;

453. La seconde, qu'en contre, quand c'est une servitude continue et apparente qui est l'objet du litige, celui qui est empêché d'en jouir, peut agir en complainte, encore qu'il n'ait pas de titre, puisque alors il y a une possession véritable au moyen de laquelle la prescription acquisitive doit avoir lieu au bout de trente ans (690).

§ III. — SUR LA POSSESSION DE BONNE FOI (2).

454. Caractère de la possession de bonne foi. (Art. 550.)
L'erreur de droit ne suffit pas pour constituer la mauvaise foi.

455. Le possesseur de bonne foi fait les fruits siens, comme le propriétaire, mais est tenu à leur restitution du jour que les vices de son titre lui sont connus.

456. Comment néanmoins la bonne foi n'est requise qu'au commencement pour la prescription acquisitive. Après la prescription, plus lieu à restitution des fruits.

457. Principes de l'ancien jurisprudence en matière de restitution de fruits, surtout en cas de pétition d'hérédité.

458. Plus de différence entre les divers cas. (Art. 138 et 549 du code civil.)

459. Le possesseur de bonne foi n'est pas passible des dégradations à la chose pendant sa possession.

460. Possesseurs qui en seraient tenus. *Quid des constructions, dépenses, améliorations, etc.?*

454. La possession de bonne foi est celle dont les caractères sont signalés par l'art. 550 de notre code civil, portant que « le possesseur est de bonne foi » quand il possède comme propriétaire, en vertu d'un titre translatif de propriété dont il ignore les vices.

« Il cesse d'être de bonne foi du moment où ces vices lui sont connus. »

On voit, par la lecture de cet article, et surtout par les expressions qui le terminent, que pour constituer un possesseur en mauvaise foi, il faut qu'il ait une connaissance positive et de fait que la chose ne lui appartient pas; et qu'ainsi nous devrions encore suivre sur ce point la disposition de la loi romaine, qui déclare que l'erreur de droit dans laquelle se trouve le possesseur sur la validité de son titre, n'est point suffisante pour le constituer en mauvaise foi, lorsqu'il n'y a d'ailleurs aucun dol à lui reprocher : *Scire ad se non pertinet utrum sit tantummodo videtur, qui*

(1) Voyez la dissertation faite à ce sujet dans notre *Traité du droit d'usufruit*, n° 3543 et suiv.

(2) Voyez ci-après, n° 545 et suivantes, ce qui sera dit à l'occasion de la fructification.

factum acit, an et la qui in fure erravit? Putavit enim recte factum testamentum cum inutile erat; et cum cum alius procederet agnatus, sibi potius deferri? Et non potest hunc esse prodromum, qui dola caret, quandoque fure erret (L. 28, § 6, ff. de petitione heredit., lib. V, tit. III).

455. Celui-ci est donc possesseur de bonne foi, qui possède la chose d'autrui en esprit de maître, en vertu d'un titre naturellement translatif de propriété, et qui, dans le fait, ignore les vices de ce titre.

Tel est le cas où nous acquérons une chose de celui que nous ou croyons propriétaire, quoiqu'il ne le soit pas, ou de celui que nous croyons avoir le droit de le vendre : *Bonus fidei emptor esse videtur, qui ignoravit rem alienam esse, aut putavit eum qui vendidit, sua vendendi habere, puta procuratorem aut tutorem esse (L. 109, ff. de verborum significat., lib. I, tit. XVI).*

Il résulte de là qu'on doit surtout regarder comme possesseur de bonne foi celui qui a acquis la chose en justice, ou d'après un décret du juge : *Qui auctore iudice comparuit, bonus fidei possessor est (1).* Le possesseur de bonne foi a, durant cet état de choses, tous les avantages d'un vrai propriétaire : c'est pourquoi, suivant l'article 549 de notre code civil, il fait les fruits siens comme s'il était le maître de la chose ; mais comme, aux termes de l'article qui suit, il cesse d'être de bonne foi du moment où les vices de son titre lui sont connus, on doit dire aussi que dès ce moment il est tenu de la restitution des fruits postérieurement perçus.

456. Cependant il faut concilier cette obligation en restitution de fruits depuis la mauvaise foi survenue, avec la disposition de l'article 2269 du code, portant qu'il suffit que la bonne foi ait existé au moment de l'acquisition, pour prescrire par dix et vingt ans.

Admettons que l'acquéreur, qui fut d'abord de bonne foi, ait appris, quelques années après son acte d'acquisition, que son vendeur n'était pas propriétaire du fonds vendu ; qu'ayant acquis la connaissance qu'il tenait l'héritage d'autrui, il se trouve personnellement obligé à rendre compte des fruits qu'il en aura perçus sans en avoir le droit ; mais que, durant cet état de choses, le temps nécessaire à la prescription du fonds s'écoule, et qu'il en soit judiciairement déclaré propriétaire pour l'avoir prescrit : pourra-t-on encore lui répéter la valeur des fruits par lui perçus dans le temps de la mauvaise foi qui était survenue en lui ? Le pourra-t-on par la raison qu'en percevant des fruits qui ne lui étaient pas dus, il s'est personnellement et par son propre fait obligé à en faire la restitution, et que cette obligation personnelle, récemment contractée, ne saurait être prescrite ?

Nous croyons qu'on doit adopter la négative sur cette question, par la raison que le droit résultant de la prescription du fonds se reporte au principe même de la possession, et qu'en conséquence il n'y a plus moyen de supposer que celui qui a prescrit l'héritage ait perçu des fruits sur le fonds d'autrui, puisque ce même fonds est aujourd'hui légalement réputé avoir déjà été le sien dans le temps de la perception des fruits dont il s'agit.

Il ne faut pas voir dans cette prescription une odieuse et injuste confiscation du fonds et des fruits qu'en a perçus le possesseur ; il faut y voir, au contraire, et y voir sur le tout une aliénation légitime, tacitement consentie par le propriétaire primitif :

Alienationis verbum etiam usurpationem continet, f'iz est animus, ut non aidentur alienare qui putant usurpasse (2). C'est ainsi qu'après la révolution du temps requis pour la prescription, la loi veut, et veut en souveraine maîtresse, qu'il y ait présomption *furis et de jure* sur la légitimité de l'acquisition faite par le possesseur ; pourquoi il n'y a plus moyen d'élever aucune réclamation contraire.

457. En ce qui touche à la restitution des fruits répétés contre le possesseur, il ne faut pas confondre les principes de l'ancienne jurisprudence avec les dispositions de la loi nouvelle.

La règle générale, suivant le droit romain, était qu'il y avait lieu à la restitution des fruits des biens d'une horrie, tant de la part du possesseur de bonne foi que de celle du possesseur de mauvaise foi, attendu que, la pétition d'hérédité s'exerçant *iudicio universalis*, les fruits étaient regardés comme une augmentation de la masse héréditaire. Il y avait néanmoins cette différence entre les deux possesseurs, que celui de bonne foi n'était tenu ni des fruits qu'il n'avait pas perçus, quoiqu'il eût pu les percevoir, ni de ceux qu'il avait perçus et consommés sans en être resté plus riche ; tandis que le possesseur de mauvaise foi restait passible de la restitution de tous.

458. Mais aujourd'hui cette distinction entre les fruits d'une hérédité et d'autres biens particuliers, comme encore entre les fruits existants et ceux qui seraient consommés, est abrogée par les articles 138 et 549 du code civil.

Le premier de ces deux articles, statuant sur l'action en pétition d'hérédité formée par celui au préjudice duquel, et durant son absence, d'autres se seraient emparés d'une succession qui lui était dévolue, porte que « tant que l'absent ne se représentera pas, ou que les actions ne seront point exercées de son chef, ceux qui auront recueilli la succession gagnée, ont les fruits par eux perçus de bonne foi. »

Et le second de ces articles est conçu dans les termes suivants : « Le simple possesseur ne fait les fruits siens que dans le cas où il possède de bonne foi : dans le cas contraire, il est tenu de rendre les produits avec la chose au propriétaire qui la revendique. »

Ainsi le possesseur de bonne foi fait les fruits siens, soit qu'ils proviennent d'une hérédité, soit qu'il les ait perçus sur des fonds particuliers quelconques, puisque cette règle est ici tracée généralement et sans aucune distinction.

Ainsi encore, et par la même raison, l'en ne doit plus faire aucune distinction entre les fruits existants et ceux qui ont été déjà consommés par le possesseur de bonne foi, puisqu'il les a tous également faits siens, et par conséquent irrévocablement acquis par l'acte de perception exécuté sans fraude.

459. Le simple possesseur de bonne foi ne peut être recherché ni passible d'aucune action à raison des dégradations qu'il aurait laissées survenir, ni même de celles qu'il aurait positivement opérées dans la chose durant sa bonne foi, sans en tirer un profit particulier, parce qu'il entendait négiger sa propre chose, comme cela est permis à tout propriétaire : *Unus enim, quia quasi enim rem neglexit, nulli querela subiectus est ante petitionem hereditatem (L. 31, § 3, ff. de petitione heredit., lib. V, tit. III).*

460. Nous disons le simple possesseur de bonne foi : car s'il s'agissait d'un donataire obligé à rapport, ou d'un possesseur dont le droit de jouissance comporterait un mélange d'obligation conventionnelle, il

(1) Loi 137, ff., lib. I, tit. XVII.

(2) Loi 28, ff. de verb. signif., lib. I, tit. XVI.

serait, sur la dégradation du fonds, soumis aux obligations décrites par la loi pour ces sortes de cas (803, 1182, etc., etc.).

Nous disons encore sans en tirer un profit particulier : car, quoique le possesseur de bonne foi doive profiter des fruits du fonds sans rien rendre, parce qu'ils sont les accessoires de sa possession, il doit néanmoins, le cas arrivant, rendre intégralement la chose elle-même sans rien retenir (1632).

A l'égard des impenses d'amélioration qui peuvent avoir été faites dans la chose, et dont le possesseur évincé pourrait répéter le montant, nous nous en occuperons plus bas, lorsque nous traiterons du droit d'accession.

§ IV. — SUR LA POSSESSION DE MAUVAISE FOI.

461. Caractères du possesseur de mauvaise foi. Depuis quand doit-il les fruits ?

462. Il doit les fruits que la propriétaire aurait pu naturellement percevoir.

463. Il répond des fruits d'autrui qu'il a voulu placer.

464. La chose est aux risques du possesseur de mauvaise foi.

465. De quelle manière que la chose volée ait péri ou ait été perdue.

466. Dans quels cas doit-il sous ce rapport être traité comme un véritable voleur ?

467. Des dépenses dont on doit tenir compte au possesseur de mauvaise foi lorsque la chose n'a pas péri.

461. La possession de mauvaise foi est celle qui est exercée par celui qui sait que la chose qu'il retient ne lui appartient pas, *cum sciret bona ad se non pertinere* (1). Tant que le possesseur ignore les vices de son titre, il est réputé de bonne foi ; mais du moment où, en fait, ces vices lui sont positivement connus, s'il veut continuer à retenir la chose, il devient possesseur de mauvaise foi (350) : *Nam ubi scit, incipit esse malus fidei possessor* (2) ; d'où il résulte que celui qui est condamné au justice à la restitution d'une chose, doit être considéré comme ayant été possesseur de mauvaise foi, au moins dès le jour de la demande : *Quoniam post titum contestatum omnes incipiunt malis fidei possessores esse* (L. 25, § 7, ff. de *hered. pet.*, lib. V, tit. III).

462. Aux termes de l'article 549 du code civil, le possesseur de mauvaise foi doit rendre les produits avec la chose au propriétaire qui la revendique : ce qui ne signifie pas qu'il ne doit rendre que les fruits par lui perçus, mais bien tous les produits que le propriétaire aurait pu naturellement percevoir de sa chose s'il en avait joui lui-même, et dont il a été empêché de profiter par la coupable détention du possesseur : *Generaliter autem, cum de fructibus animantium quaeritur, constat animadverti debere, non an malis fidei possessor fructibus sit, sed an petitor sui potuerit, si sit possidera licuisset, quam sententiam Julianus quoque probat* (3). On ne pourrait le soutenir autrement sans contrvenir à la disposition de l'article 1382 du code, portant que tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui du dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé, à le réparer ; il faut donc tenir pour constant que, soit d'après les principes de l'équité naturelle, soit suivant la

prescription de la loi positive, le possesseur de mauvaise foi doit restituer non-seulement les fruits qu'il a perçus, mais encore la valeur estimative de ceux qu'il aurait pu percevoir.

463. Le possesseur de mauvaise foi répond des fruits appartenant à autrui, et qu'il a voulu placer, parce qu'il devrait plutôt restituer la chose à son maître ; tandis que le possesseur de bonne foi n'est tenu que de céder ses actions contre celui auquel il a remis l'argent ou la denrée à titre de prêt : *Item videndum, si possessor hereditatis, venditione per argentarium facta, pecuniam apud eum perdidit, an petitione hereditatis teneatur ; quia nihil habet nec consequi potest ? Sed Labeo putat eum tenei, quia suo periculo malis argentario creditur ; sed Octavianus ait nihil eum propter actiones prastaturum : ob has igitur actiones petitione hereditatis tenet. Mihi autem in eo qui malis fidei possedit, Labonis sententia placet ; in altero verò qui bonis fidei possessor est, Octaviani sententia augenda videtur* (L. 18, in princip., ff. de *hereditatis pet.*, lib. V, tit. III.).

464. Le possesseur de mauvaise foi étant constitué en demeure par cela seul que c'est sciemment qu'il retient la chose d'autrui, et qu'il est obligé de la restituer à son maître, ne peut la conserver que comme restant à ses risques (1138) : *Quod te mihi dare oportet, si id postea perierit, quum per te factum erit, quominus id mihi dares, sum fore id detrimentum constat* (L. 5, ff. de *rebus creditis*, lib. XII, tit. 1).

Néanmoins, suivant l'article 1302 de notre code, l'obligation du possesseur qui a été mis en demeure de restituer la chose, et qui ne s'était pas conventionnellement chargé des cas ou accidents fortuits par lesquels elle pourrait périr, reste éteinte dans l'hypothèse où la chose fut également perdue chez le créancier ou le propriétaire si elle lui avait été livrée ou rendue.

465. Mais, aux termes de la dernière partie du même article, de quelque manière que la chose volée ait péri ou ait été perdue, sa perte ne dispense pas celui qui l'a soustraite, de la restitution du prix.

466. Reste donc à savoir quelles sont les circonstances dans lesquelles on doit traiter le possesseur de mauvaise foi comme un voleur, et l'obliger en conséquence à payer le prix de la chose perdue ou détruite, sans qu'il soit recevable à alléguer le cas fortuit comme motif de libération pour lui, en soutenant que la chose a dû périr pour son maître.

Nous croyons que la réponse à cette question se trouve dans l'article 1379 du code, qui, statuant sur l'obligation de restituer les choses qu'on n'avait pas le droit de recevoir, déclare que, « si la chose induite meut reçue est un immeuble ou un meuble corporel, celui qui l'a reçue s'oblige à la restituer en nature si elle existe, ou sa valeur si elle est perdue ou détériorée par sa faute ; il est même garant de sa perte par cas fortuit, s'il l'a reçue de mauvaise foi. » La loi romaine qualifiait déjà de voleur celui qui, sciemment, recevait un paiement qui ne lui était pas dû : *Quoniam furtum fit cum quis indebitos nummos sciens acceperit* (4). Or il est sensible que celui qui s'est mis par lui-même en possession d'une chose, sachant dès le principe qu'elle était à autrui, et ne lui était pas due, ne doit pas être dans une condition plus favorable que s'il l'avait reçue d'un autre, sachant également qu'elle ne lui était pas due ; donc il doit être également non recevable à alléguer le cas

(1) Loi 30, § 11, ff. de *hered. pet.*, lib. V, tit. III.

(2) *Ibidem*.

(3) Loi 62, § 1, ff. de *rei vend.*, lib. VI, t. 1.

(4) Loi 18, ff. de *cond. furtivis*, lib. XIII, tit. 1.

fortuit pour obtenir sa libération sans payer le prix de la chose.

467. On doit donc tenir ici pour règle générale, que celui qui a été possesseur de mauvaise foi dès son entrée en jouissance, s'est par là même rendu coupable de vol, puisque c'est sciemment et par fraude qu'il a opéré sa mainmise sur la chose ou sur la possession de la chose d'autrui, dans la vue d'en faire son profit : *Furtum est contrahentia rei fraudulosa, lucri faciendi gratia, vel ipsius rei, vel etiam usus ejus possessionis, quod legi naturali prohibitum est admittre* (1). En conséquence de quoi il doit être considéré comme garant des cas fortuits sur la perte de la chose.

Mais quand la chose n'est pas perdue, celui auquel elle est restituée en nature, doit tenir compte, même au possesseur de mauvaise foi, de toutes les dépenses nécessaires ou utiles qui ont été faites pour la conserver (181), ainsi qu'on l'expliquera plus au long dans la suite.

§ V. — SUR LA POSSESSION CIVILE.

468. Ce que c'est; quels sont ses caractères pour fonder la prescription ?

469. Quel est le délai après lequel on doit dire qu'il y a discontinuité dans la possession, et interruption dans la prescription.

470. La possession civile doit être non interrompue. Interruption ostensible et civile.

471. La possession civile doit être paisible. Pourquoi ?

472. Elle doit être publique. Pourquoi ?

473. Non équivoque. Pourquoi ? Exemple.

474. Elle doit être exercée à titre de propriétaire.

475. Fondée sur un titre juste, vrai ou présumé. Titre juste.

476. Titre vrai ou présumé, qu'entend-on par là ? Titre précaire.

477. Comment la possession peut être civile quoiqu'elle accompgne de mauvaise foi ?

478. Motifs puissants pour lesquels le législateur a consacré les effets de la possession civile.

468. La possession civile est tout à la fois dans le fait et dans le droit : c'est celle qui est approuvée par la loi de manière à produire les avantages de la prescription.

Nous l'appelons possession civile pris égard aux effets civils qu'elle produit.

Les caractères propres de cette possession nous sont indiqués par l'article 2229 du code civil, portant que, « pour pouvoir prescrire, il faut une possession « continue et non interrompue, paisible, publique, « non équivoque, et à titre de propriétaire. »

Telles sont les six qualités que la possession doit comporter en elle-même pour être vraiment civile et enfanter la prescription.

1^{re} Elle doit être continue, c'est-à-dire que le possesseur doit continuellement, et sans interruption marquée, insister sur la détention de la chose au lieu d'en déserter la jouissance.

La continuité nécessaire dans la possession se rattache ici à la nature des choses : car, suivant la maxime *Attenuare videtur qui possidet usucapit* (2), la prescription se justifie par le silence du propriétaire primitif, qui, ayant souffert la possession du nou-

veau venu, sans réclamer, est censé avoir tacitement consenti à l'aliénation de son héritage, ou avoir tacitement reconnu que le fonds appartenait au possesseur : il faut donc que ce propriétaire primitif ait été frappé ou positivement averti des actes de possession exercés par un autre sur sa chose, pour qu'il puisse dire qu'il est censé lui en avoir fait abandon. Or une détention momentanée, qui n'aurait lieu que par intervalles, et peut-être durant quelque temps d'absence du propriétaire, ne peut comporter un avertissement suffisant pour qu'il soit permis de dire qu'il ait tacitement reconnu le possesseur comme propriétaire de l'héritage, ou qu'au besoin il soit censé lui avoir fait abandon des droits plus ou moins douteux qu'il aurait pu prétendre sur le fonds.

469. Mais, d'autre côté, il ne faut pas croire que tout délaissement de jouissance de la part du possesseur doive être considéré comme une interruption de la prescription, par discontinuité de la possession : car un possesseur qui jouit paisiblement et publiquement d'un fonds, et qui en jouit avec la conviction qu'il est le sien, doit se croire sous la protection de la maxime portant que la possession se conserve par la seule intention de la retenir, *solo animo retinetur* : en conséquence de quoi, et pour être juste à son égard, on doit accorder une certaine latitude à sa manière d'administrer et d'insister, avec plus ou moins d'assiduité, sur la jouissance d'une chose à l'égard de laquelle il exerce tous les droits du maître.

Il serait donc trop rigoureux de décider envers lui que tout intervalle aperçu entre les actes naturels de sa jouissance dut être regardé comme une discontinuité civile de possession, capable d'opérer l'interruption de la prescription qu'il est en voie d'acquiescer.

Mais quel est le délai après lequel on doit dire qu'il y a eu discontinuité de possession, et par conséquent interruption dans la prescription ?

Nous ne trouvons cette question résolue par aucun texte ni des lois anciennes, ni de notre nouvelle législation : d'où nous croyons qu'on doit conclure que dans tous les temps les législateurs ont pensé que la solution en devait être laissée à l'arbitrage du juge, d'après les circonstances de fait qui peuvent en faire diversement varier la décision.

On sent en effet que, par exemple, quand il s'agit d'une vigne dont la récolte, qui se fait chaque automne, exige les travaux et les soins d'une culture suivie et continue de tous les jours de belle saison, l'abandon de la possession durant une ou plusieurs années, doit être bien autrement remarqué que s'il s'agissait seulement de quelques terres vaines situées sur une montagne où l'on ne va que de loin en loin, et dont une seule culture peut épuiser le sol pour un nombre d'années, durant lesquelles il serait inutile d'y retourner, parce qu'on n'y trouverait pas de fruits à recueillir.

C'est ainsi que le possesseur de la vigne devrait être considéré plutôt que celui de la montagne, comme ayant voulu désertier sa possession ; et, comme ni son intérêt, ni les besoins de la chose, n'auraient été capables de le rappeler, pendant un temps notable, à la pratique de sa jouissance, on devrait présumer que dès lors il avait connaissance que le fonds ne lui appartenait pas, et qu'il a voulu l'abandonner.

470. 2^e La possession civile doit être non interrompue, ce qui ne signifie pas ici la même chose que continue : car la discontinuité de la possession ne

(1) Loi 1, § 3, ff. de furtis, lib. XLVII, tit. II.

(2) Loi 18, ff. de verb. signif., lib. 1, tit. XVI.

proviennent que du possesseur lui-même quand il la déserte; tandis que l'interruption est l'œuvre d'un tiers qui vient par le fait se mettre lui-même en possession de l'héritage, auquel cas il y a ce qu'on appelle *interruption naturelle*; ou qui, sans se mettre lui-même en possession, assigne le possesseur en justice pour le faire condamner à déguerpir, cas auquel il y a *interruption civile*.

471. 3^e La possession civile doit être paisible : car, d'une part, la loi ne peut approuver la violence dans celui qui vient s'emparer de la chose; et, d'autre côté, celui qui, malgré sa résistance, se voit repoussé par la force de l'usurpateur, ne peut justement subir l'application de la maxime *Alienare videtur qui patitur usurari*.

472. 4^e La possession civile doit être publique, attendu que, pour éviter toute surprise, il faut que le propriétaire soit mis à même ou à portée d'être averti qu'un autre possède son héritage, et qu'en souffrant cette possession sans réclamer, il sera un jour dans le cas de souffrir l'application de la maxime *Alienare videtur qui patitur usurari*.

C'est pourquoi l'on ne doit pas, en cette matière, tenir compte de quelques faits possessoires, intermittents et isolés, qui auraient été naturellement ignorés par le propriétaire : *Quamvis solius proposito possidendi fuerit alius ingressus, tandiu priorem possidere dictum est, quamvis possessionem ab alio occupatam ignoraret... Ita non debet ignoranti tolli possessio, quæ solo animo tenetur* (L. 46, ff. de acquirend. rei amittend. posses., lib. XLI, tit. II).

473. 5^e La possession civile doit être non équivoque. Cette cinquième qualité de la possession est toujours requise pour l'application du même principe qui veut que le propriétaire ait été suffisamment averti que son héritage était possédé par un autre. Prenons pour exemple d'équivoque dans la possession le cas où un fermier aurait vendu à un acquéreur de bonne foi un fonds faisant partie de sa ferme, en stipulant dans l'acte de vente qu'il continuera à jouir de l'héritage à titre de fermier de la part de l'acquéreur, et que ce fermier vendeur du fonds d'aurait continué à payer entièrement le même fermage au propriétaire général de tout le domaine : il y aura là deux possesseurs représentés l'un et l'autre par celui qui s'est successivement constitué fermier de l'un et de l'autre; mais la possession de l'acquéreur du fonds vendu par le fermier ne sera qu'une possession équivoque, par la raison que le propriétaire général du domaine, continuant à recevoir tout son fermage, et par conséquent le fermage même du fonds vendu, on ne pourra lui opposer, sur cet objet, aucune interruption de possession; tandis qu'au contraire on opposera à l'acquéreur que sa possession était cachée sous le voile d'un fermage, et n'indiquant aucune mutation visible dans la personne du cultivateur, il y a là un vice occulte qui affecte sa prétendue possession, et la rend incapable de nuire au vrai propriétaire du domaine.

474. 6^e La possession, pour être vraiment civile, doit être exercée à titre de propriétaire : car la possession exercée à titre de fermier, dépositaire, gardien, etc., etc., n'appartient point à celui qui l'exerce matériellement, et qui n'en est que l'instrument : pourquoi la prescription acquiescive, qui est l'effet civil de la vraie possession, ne peut profiter qu'à celui qui possède à titre de maître.

475. La possession civile doit en outre être fondée sur un titre juste, vrai ou présumé.

Nous disons d'abord *sur un titre juste* (2263) : ce qui ne doit point être entendu d'un titre quelconque

conforme aux principes de l'équité ou de la justice dans son espèce; mais d'un titre qui soit, par sa nature, translatif de propriété (2279) : comme une vente, un échange, une donation, un legs : au moyen d'un tel titre l'acquéreur auquel la chose est livrée, se trouve revêtu de la possession civile de cette chose, lors même que celui dont il l'a reçue n'en était pas le véritable maître.

476. Nous disons encore *sur un titre vrai ou présumé*. Le titre est vrai ou réel lorsqu'il existe réellement et de fait, et n'est point nul par défaut de formes (2267).

Le titre présumé n'a rapport qu'à la prescription de trente ans, contre laquelle il n'est plus permis d'opposer ni la nullité, ni le défaut de titre, ni la mauvaise foi du possesseur (2263), parce que le long délai de cette prescription fait présumer tout ce qui est possible.

Néanmoins, si, après la plus longue possession, il paraissait que le possesseur n'est, dès le principe, entré en jouissance qu'en vertu d'un titre précaire, comme en qualité de fermier, de dépositaire, d'usufruitier, etc., etc., et qu'il ne prouvât pas qu'il y eût eu par la suite interversion dans son titre, comme il ne serait plus possible de présumer un titre juste là où l'on ne verrait qu'un titre précaire, on devrait appliquer à sa cause la maxime *Melius est non habere titulum quam habere vitiosum*, et l'exclure de ses prétentions à la prescription acquiescive du fonds (2256 et 2257), par la raison que la possession de la chose ainsi dénuée n'appartient pas au détenteur, qui ne la retient ou ne la garde que pour un autre.

477. Lorsqu'il s'agit de prescrire par dix et vingt ans de possession jointe à un juste titre, la loi n'exige la bonne foi qu'au moment de l'acquisition (2260) : en sorte que la mauvaise foi survenue depuis n'interrompt pas le cours de cette prescription.

Et lorsqu'il s'agit de la possession de trente ans, l'usurpateur même ou ses successeurs, qui n'auraient eu d'autre titre primitif que les faits de violence par lesquels le véritable propriétaire aurait été dépouillé, deviennent propriétaires légitimes aux yeux de la loi civile, s'il y a eu de leur part jouissance paisible et continuée pendant les trente ans à dater du moment où la violence a cessé (2253).

Ainsi la mauvaise foi qui aurait existé dès le principe n'est point un obstacle au cours de la prescription de trente ans, comme la mauvaise foi survenue après l'acquisition n'interrompt pas celui de la prescription de dix et vingt ans.

La possession peut donc être civile quoique accompagnée de mauvaise foi, puisque dans l'un et l'autre des cas qu'on vient de signaler, elle produit un effet civil; et c'est par cette raison que nous avons simplement défini la possession civile, celle qui est approuvée par la loi, de manière à produire les avantages de la prescription.

478. Cet effet civil que la loi attache à la possession paisible et continuée pendant le temps prescrit, est nécessaire par des motifs d'ordre public, pour donner plus de stabilité aux propriétés des citoyens, qui seraient sans cesse exposés à être troublés dans leur jouissance s'ils ne pouvaient jamais être à couvert, comme dans un retranchement inexpugnable, derrière le rempart de leur possession; et ce qu'il faut bien remarquer, c'est que, sans le secours de la prescription, ce sont les propriétés les plus anciennes qui seraient les moins assurées, par rapport au danger d'en avoir perdu les titres.

D'ailleurs la possession est l'indice le plus naturel

du domaine, parce que la propriété est destinée à être possédée par son maître; et s'il arrive accidentellement qu'un homme possède ce qui ne lui appartient pas, le propriétaire qui le voit et qui le souffre, ou qui est présumé le voir et le souffrir, sans réclamer, pendant tout le temps déterminé pour la prescription, est censé avoir reconnu les droits du possesseur, ou avoir au moins tacitement consenti à la translation du domaine opérée par la loi, et dès lors il ne doit plus être recevable à revenir contre ce qu'il a souffert.

§ VI. — SUR LA POSSESSION NATURELLE OU DE FAIT.

479. Ce qu'elle est par opposition à la possession civile.

480. De celle de l'usurpateur durant le temps de sa violence.

479. La possession purement naturelle, considérée par opposition à la possession civile, est celle qui ne produit point les avantages de la prescription du fonds, par la raison que la qualité même du possesseur l'oblige à le rendre à son véritable maître.

Telle est la possession de l'usurpateur durant le temps de la violence par laquelle le vrai propriétaire a été dépouillé : car alors la prescription acquiescitive ne court point à son profit (2253), quoiqu'il ait bien l'intention de posséder en maître pour lui-même.

Telle est aussi la possession de l'usufruitier sur les biens soumis à sa jouissance : *Usufructuarius videtur possidere tamquam dominus* (31); comme encore celle du mari sur les biens dotaux de sa femme, à l'égard desquels la loi (1328) veut qu'il ait le droit d'exercer seul les actions possessoires.

La possession de l'usufruitier et celle du mari sont parfaitement réelles, en tant que l'un et l'autre retiennent bien réellement le fonds, et qu'ils ont l'un et l'autre un *jus in re* qui leur est propre, et qu'ils exercent pour eux-mêmes, et en vertu duquel ils peuvent exercer les actions possessoires soit dans leur intérêt personnel, soit dans celui du propriétaire foncier, dont ils sont chargés de conserver les droits.

480. Néanmoins leur possession, en tant qu'elle s'applique au fonds ou à la nue propriété du fonds, n'est que naturelle, et non pas civile, parce que, sous ce point de vue, ils ne sont que gardiens et détenteurs précaires de la chose qu'ils sont chargés, par leur titre même, de conserver et de rendre au propriétaire.

À l'égard de l'usurpateur, quoique sa possession naturelle soit plutôt une jouissance de fait qu'une possession de droit, néanmoins elle n'est pas privée de tous effets civils : car l'usurpateur même a les actions possessoires pour se faire maintenir dans sa jouissance, si elle a déjà pacifiquement duré un an; parce que, dans les questions de complainte, on n'examine que le seul fait de la possession exercée en esprit de maître pour maintenir le possesseur alors paisible, sans remonter à la cause des vices dont cette possession a pu être d'abord affectée, lesquels ne peuvent plus être combattus que dans les débats sur le péristore. (Voy. l'art. 23 du code de procédure.)

§ VII. — SUR LA SIMPLE DÉTENTION.

481. Ce que c'est et à qui elle appartient.

482. Différence entre la possession naturelle et la simple détention.

483. Différence entre ceux qui possèdent pour eux-mêmes et ceux qui possèdent pour autrui. Droit d'agir en justice.

481. La simple détention est entièrement dans le fait : elle a lieu dans les mains du fermier, du locataire, du commodataire, du depositaire, et de tout gardien préposé à la conservation de la chose (2). Toutes les personnes de ces diverses qualités, et autres qui n'exercent qu'une détention précaire, retiennent bien la possession, ou sont dans la possession pour autrui, mais elles ne possèdent pas elles-mêmes : *Aliud est enim possidere, aliud aliud in possessionem esse; danique rei servandæ causâ, tenentur alieni infecti, non possident, sed sunt in possessione custodiæ causâ* (3). Dans tous ces cas la possession civile et de droit appartient toujours au maître du fonds, quoiqu'elle soit exercée en fait par le ministère d'un autre, comme foudé de pouvoir de la part du propriétaire pour agir en son nom sur ce point : *Non possidet cuius nomine possidet; procurator alieni possessionis præstat ministerium* (1, 18 in fine, ff. de *acquirendâ possessione*, lib. XLI, tit. II).

482. Le fermier, quoique jouissant par l'effet de son bail, n'a qu'un droit personnel à exercer envers son bailleur, en vertu de leur convention; il n'est toujours pas le possesseur du fonds, puisque en cas de trouble qui ne serait pas une pure voie de fait (1723), la loi lui refuse jusqu'au droit d'intenter l'action en complainte pour se faire maintenir en jouissance (1727).

Il résulte de là qu'il y a une différence bien réelle entre la possession que nous appelons naturelle, et la simple détention.

Et d'abord en ce qui concerne l'usurpateur, même durant le temps de la violence, il possède pour lui-même, comme si la chose lui appartenait, tandis que le depositaire ou le fermier ne la détient point en esprit de maître.

483. À l'égard de l'usufruitier, outre qu'il jouit aussi pour lui-même, c'est qu'il a dans la chose un droit réel qui consiste dans un démembrement de la propriété du fonds, droit à raison duquel il peut intenter l'action possessoire en maintes ou en réintégrant, comme le mari peut exercer les mêmes actions possessoires à raison des biens dotaux de son épouse; le depositaire, le fermier, le commodataire, et le simple gardien, ne retiennent la chose qu'au nom d'autrui, c'est-à-dire dans l'intérêt du maître qui est le véritable possesseur; tandis qu'eux-mêmes que les actions personnelles qui peuvent résulter de leurs conventions d'après les circonstances et la nature des contrats dans lesquels ils ont stipulé.

SECTION III.

Des principaux effets de la possession.

484. La possession est la principale génératrice de la propriété.

485. De la préférence accordée à la cause du possesseur. Il n'a rien à prouver contre qui ne possède pas.

486. Différence de qualification entre les actions immobilières.

(1) Loi 12, ff. de *acq. rer. poss.*, lib. XLI, tit. II.

(2) Voy. loi 3 § 2 et 23, ff. de *acq. rer. poss.*, lib. XLI, tit. II.

(3) Loi 12, § 1, ff. *codem*.

pas qui ont pour objet la propriété, et celles qui ont trait à la possession.

487. Le possesseur est toujours défendeur à l'action pétitoire. Au possesseur quand le possesseur est-il maintenu en possession ?
488. En cas de concurrence entre l'action pétitoire et l'action possessoire, celle-ci est jugée la première.
489. La distinction entre le possesseur et le pétitoire s'a rapport qu'aux immeubles. Pour les meubles possession veut titre.
490. De la complainte et de la réintégrande.
491. Principe émis pour la réintégrande.
492. Conséquences du principe *omnis violentia eorum examinari precepimus*.
493. Pour compléter la prescription on peut joindre sa possession à celle de son auteur.
494. Distinction entre la cause du successeur à titre particulier et du successeur à titre universel. Principes quant à celui-ci.
495. Règles à suivre pour le cas de successeur à titre particulier.

484. 1^{re} La possession ou la prise de possession fut le principe générateur de la propriété : c'est par elle que les diverses choses extérieures et susceptibles d'occupation privée, qui furent dès la création du monde offertes aux hommes par le Créateur, et qui n'appartenaient encore à personne, parce qu'elles étaient indistinctement offertes à tous, devinrent naturellement et successivement la propriété des premiers occupants : *Quoniam id quod nullius est, occupantis fit* (L. 50 in fine, ff. de acquirendo rerum dom., lib. XLI, tit. 1).

Et encore aujourd'hui même que les biens ont été partout divisés en propriétés particulières entre les membres des diverses nations, il existe encore beaucoup de choses qui, restant sous l'empire de la règle primitive, deviennent également la propriété du premier occupant. Tels sont les animaux sauvages pris ou tués à la chasse, et les poissons arrêtés par les filets des pêcheurs dans les rivières ou la mer. *Omnia igitur animalia quæ terræ, mari, cæcis capiuntur, id est, feræ bestia, et volucres et pisces, capientium sunt* (1); on doit dire la même chose de coquillages trouvés au bord de la mer.

485. 2^o Arrivant aux objets qui nous sont véritablement acquis, on doit admettre la règle qui veut que, toutes choses égales d'ailleurs, la cause du possesseur l'emporte sur celle de celui qui ne possède pas, puisque la possession est un indice naturel de la propriété et maîtrise de l'objet sur lequel on a élevé du litige. *In pari causâ possessor potior haberi debet* (2); d'où dérive cette autre règle judiciaire, que le possesseur n'a rien à prouver pour conserver son droit, tant qu'on pour l'enlever on n'allègue aucune raison ou aucun titre qu'il ait à combattre : *In speciali actione non cogitur possessor dicere pro quâ parte ejus sit; hoc animo petitoris munus est, non possessoris* (3). In-que-là sa déense ne consiste qu'à dire : Je possède parce que je possède; et tant qu'il est reconnu ou avoué que sa partie adverse ne possède pas, ou est étrangère à la possession, elle est non recevable à lui opposer aucun vico qui pourrait être

dans la sienne : *Justo enim an injusta adversus ceteros possessio sit, in hoc interdicto nihil refert. Quicumque enim possessor, hoc ipso quod possessor est, plus juris habet quam ille qui non possidet* (L. 2, ff. ut possidetis, lib. XLIII, tit. XVII).

Tout cela dérive de ce que, la possession étant naturellement liée à la propriété, le possesseur est présumé propriétaire jusqu'à ce que celui qui veut lui contester son droit ait fourni la preuve du contraire.

486. 3^o C'est par la possession que la propriété est utile au maître qui perçoit les revenus et émoluments du fonds, ou qui emploie les meubles à son usage.

4^o Le possesseur de la chose d'autrui qui en jouit de bonne foi, est comparé au véritable maître, en sorte qu'il fait les fruits siens tant qu'il les perçoit en bonne foi (549).

5^o La possession civile produit, au profit du possesseur, les avantages de la prescription, lorsqu'elle a duré pendant le temps prescrit par la loi.

6^o Une action immobilière peut être intentée en revendication du domaine, ou seulement en déguerpissement de la possession : sous l'un et l'autre rapport elle est différemment qualifiée ou dénommée.

487. Celle qui a pour objet le droit de propriété ou la revendication du domaine, est appelée action pétitoire ou au pétitoire.

Celle au contraire qui n'a pour objet que le fait de la possession, est appelée action possessoire.

C'est le possesseur qui doit toujours remplir le rôle de défendeur sur la demande formée au pétitoire, puisque la pré-emption de propriété est en sa faveur jusqu'à la preuve contraire.

Lorsque la contestation est intentée au possesseur, celui qui, en fait, est reconnu possesseur paisible depuis un an, doit être maintenu (4); et l'effet du jugement de maintenance est, ainsi qu'on l'a déjà indiqué, de rejeter sur la partie adverse la charge de fournir la preuve de son droit de propriété, si elle veut ensuite agir ou pétitoire.

488. Il résulte de là que, lorsqu'il y a contestation tant sur le fait de la possession que sur le droit de propriété, c'est la question du possesseur qui doit être décidée la première, parce qu'il faut avant tout connaître quel est celui des deux contentants qui, agissant sous la qualité de demandeur, doit prouver son droit de propriété; et quel est au contraire celui auquel, sous sa qualité de défendeur, il suffira de dire : « Dès que je possède, la chose est présumée m'appartenir tant qu'on n'aura pas prouvé qu'elle est dans le domaine d'un autre : » *Et anid quærat uter ex litigatoribus possidet, et utar petera debeat : namque nisi ante exploratum fuerit utrius eorum possessio sit, non potest petitoria actio institui, quia et civilis et naturalis ratio facit ut alius possidet, et alius à possidente petat* (Instit. § 4, de interdict., lib. IV, tit. XV).

Ces deux contestations sont tellement distinctes, que la loi (5) défend de les cumuler pour les faire décider par un seul et même jugement : soit parce que, comme on l'a déjà dit, on ne pourrait plus qualifier les parties dans la cause, ni distinguer le demandeur du défendeur; soit parce que l'ordre de nos juridictions résiste essentiellement à une pareille cumulation de procédure, attendu que les actions possessoires doivent être portées d'abord par-devant les juges de paix (6), tandis que toutes les demandes au

(1) Loi 50 in fine, ff. eodem. Voyez encore, et surtout, le § 11, aux Instit. de rer. div.

(2) Loi 128, ff. de regul. jur., lib. I, tit. XVII.

(3) Loi 73, ff. de rei vind., lib. VI, tit. I.

(4) Art. 23 du code de procédure.

(5) Art. 25 du code de procédure.

(6) Art. 30 du même code.

pétitoire sont dévolues aux tribunaux d'arrondissement.

489. Toutes ces contestations sur le possessoire ne sont relatives qu'aux immeubles. En fait de meuble, la possession vaut titre, sans préjudice de l'action pétitoire qui appartient à celui qui a perdu ou auquel il a été volé une chose, pour la revendiquer pendant trois ans à compter du jour de la perte ou du vol, contre celui dans les mains duquel il la trouve, sauf à celui-ci son recours contre celui duquel il la tient (2279).

490. 1°. On distingue deux espèces d'actions en fait de possessoire : ce sont l'action en complainte, et l'action en réintégrande.

Celui qui, sans avoir été écarté de la jouissance de son fonds par des actes de violence, apprend qu'un autre s'en est emparé, ou y a exercé des actes de possession propres à faire croire qu'il est dans le dessein de s'en emparer en tout ou en partie, a l'action en complainte pour faire cesser le trouble qu'il éprouve dans sa jouissance.

Celui qui a été expulsé par force, a l'action en réintégrande pour se faire rétablir par autorité de justice dans la possession qui lui a été ravie par violence; et le jugement rendu sur la répression de cette voie de fait doit, au besoin, porter condamnation à la contrainte par corps contre le délinquant (4060).

491. Dans le jugement à rendre sur l'action en réintégrande, on doit faire l'application de la maxime *Spoliatus ante omnia restituitur*; c'est-à-dire qu'on doit d'abord s'assurer du fait de la violence exercée par l'une des parties contre l'autre : *Ante omnia violentia causam examiniari precipimus* (1); et que, sans s'arrêter à aucune autre considération qu'à celle du délit de violence, on doit, avant tout, en ordonner la répression, en condamnant le délinquant à délaisser la chose entre les mains de celui auquel il en avait par force arraché la possession. Tout cela est fondé sur ce qu'il ne peut jamais être permis à personne de se rendre justiciarius à soi-même, et que le bon ordre exige que toute voie de fait illégale soit réprimée.

492. Une conséquence remarquable qui résulte de là, c'est qu'en supposant qu'une personne étrangère se soit, sans emploi de la force, mise en possession de mon héritage; qu'averti de ce fait, et survenu ensuite, j'aie chassé par violence cet intrus de son induc possession, pour me replacer moi-même dans la jouissance de mon fonds; que dans cet état de choses je sois assigné en réintégrande par ce possesseur violentement par moi déjete; je ne serai pas recevable à alléguer pour défense dans cette cause que c'est moi qui suis le propriétaire, et même le seul possesseur légitime du fonds; attendu que jusque-là il ne peut être question que de faire statuer sur le fait de la violence dont je suis accusé : *Ante omnia violentia causam examiniari precipimus*. En sorte que, ce fait ayant été une fois constaté, je n'en devrai pas moins être condamné à déguerpir d'une possession que je n'aurai reprise qu'en voulant me rendre justice à moi-même et par l'emploi de la force.

Mais quand j'aurai satisfait au jugement de réintégrande, et à supposer que je sois encore à délai utile, je pourrai à mon tour assigner ma partie adverse au possessoire, attendu que jusque-là le tribunal n'aura statué que sur le fait de la violence, sans juger du mérite de la possession qui m'appartenait lorsque l'étranger est venu s'emparer de mon héritage.

(1) Loi 7, cod. ad legem juliam de vi, lib. IX, tit. XL.

493. 2°. Il nous reste à dire encore quelque chose touchant l'accession qui a lieu dans la possession lorsque la chose change de maître.

Le principe général posé par l'article 2235 du code est que, « pour compléter la prescription, on peut joindre à sa possession celle de son auteur, de quel-
« que manière qu'on lui ait succédé, soit à titre uni-
« versel ou particulier, soit à titre lucratif ou oné-
« reux. » La raison de cela, c'est que celui qui acquiert une chose d'un autre, entend naturellement en acquérir tous les accessoires qui peuvent lui être avantageux; et cette disposition de la loi, disant qu'on peut joindre, et non pas qu'on doit joindre à sa possession celle de son auteur, suppose bien évidemment que l'acquéreur peut abdiquer la possession de son auteur, lorsque étant vicieuse, elle lui serait contraire au lieu d'être à son avantage.

Sur quoi il faut distinguer la cause du successeur universel de celle du successeur à titre particulier.

494. Quand il s'agit d'un successeur universel ou à titre universel, comme il ne succède pas seulement dans la chose, mais qu'il succède aussi à la personne et dans les obligations de la personne, il faut dire que si le défunt n'était que détenteur à titre précaire, comme fermier, dépositaire, usufruitier, etc., son héritier ne pourra pas plus prescrire que lui (2258 et 2257), parce qu'il aura succédé à l'obligation perpétuelle de rendre qui pesait personnellement sur le défunt.

495. Mais lorsqu'il s'agit d'un successeur à titre particulier, comme il ne succède à son auteur que dans la chose, et non dans les obligations personnelles de l'auteur même, il peut toujours commencer à prescrire lui-même. C'est ainsi que celui qui a acheté d'un fermier a les avantages de la prescription du fonds dès son entrée en jouissance, si sa possession est ensuite suffisamment prolongée (2239).

Il résulte de là que quand il s'agit de statuer sur la prescription prétendue par celui qui a acheté le fonds de la part de celui qui n'en était que fermier, usufruitier, gardien ou détenteur à tout autre titre précaire, la longueur de la possession ne doit pas être comptée depuis la date de son titre, mais seulement depuis celle de son entrée réelle et publique en jouissance; autrement, et en faisant remonter le principe de la prescription plus haut que la prise publique de possession, on reporterait l'effet avant le point initial de sa cause, et c'est là ce qui ne peut être.

CHAPITRE XIV.

De la tradition (2).

496. Ce qu'est la tradition.

497. Comment elle est la cause de la possession civile et du domaine. Sa nécessité pour fonder les actions possessoires.

498. Exception en faveur de l'héritier légitime ou du légataire universel non en concours avec un héritier à réserve. La tradition transfère le domaine des choses mobilières.

499. En droit romain la tradition était nécessaire pour transférer le domaine des meubles et immeubles.

500. Aujourd'hui pour les immeubles, elle n'est nécessaire

(2) C'est un titre de la *Force* que nous devons employer les espèces diverses sur la tradition.

que pour en transférer la possession. Contrats qui n'existent que par elle.

501. Relativement à la possession seule, la tradition, quoique faite par un possesseur vicieux, peut donner le droit de prescrire.
502. Diverses espèces de tradition. De la tradition réelle.
503. De la tradition feinte.
504. De la tradition symbolique.
505. Signification en outre obligée dans le transport des créances.
506. De la tradition par équipollent.
507. Conditions pour que la tradition opère la translation du domaine ou l'usage des choses. Conditions du consentement.
508. Elle requiert capacité d'aliéner. Cas où elle est valable, faite par un incapable.
509. Elle doit être faite en exécution d'une juste cause. *Quid si la cause est conditionnelle ?*
510. La cause putative et non réelle est insuffisante.
511. Distinction importante entre le défaut de cause dans une obligation, et le défaut d'action pour forcer au paiement.
512. La tradition, pour être valable, ne doit pas avoir une cause réprouvée par le droit civil.
513. Ou par la morale. Distinctions pour la répétition.
514. Pas lieu à répétition si les deux parties ont été complètes de l'immutabilité ou si elle n'existe que chez celui qui donne.
515. La tradition doit être exempte de toute erreur substantielle.
516. De l'erreur sur le corps de la chose. *Quid si l'on s'agit par le fait d'un mandataire dans l'erreur, quand le mandataire n'y était pas, et réciproquement ?*
517. De l'erreur sur la qualité de la chose. *Quid s'il n'y a erreur que de la part de celui qui a reçu à titre gratuit ?*
518. *Quid si la même erreur a été commise par celui qui a acquis à titre onéreux ?*
519. Différence entre l'erreur sur la chose ou la qualité de la chose.
520. Dans quels cas cette différence vient à cesser.
521. De l'erreur sur la personne. Distinction entre le cas du titre onéreux et celui du titre lucratif.
522. De l'erreur sur la cause de la tradition.
523. Cas dans lesquels l'erreur sur la cause de la tradition n'empêche pas le transfert du domaine.

496. La tradition ou la délivrance consiste dans le transport de la chose en la puissance et possession de l'acquéreur (1004).

Quelques personnes pourraient penser, au premier coup d'œil, que nous ne suivions pas ici l'ordre naturel des choses; et dire que, la possession s'acquérant par la tradition, c'est ce chapitre-ci qui devrait être placé avant celui qui précède, par la raison qu'on doit s'occuper de la cause avant d'en venir à ses effets. Mais il faut considérer qu'en remontant au principe des choses, c'est par le droit de premier occupant qu'elles furent d'abord acquises à l'homme, sans aucun acte de tradition faite par un tiers; et que dans tout ce qui s'est passé ensuite, il n'y a toujours eu que le possesseur de la chose qui ait pu en faire la délivrance à un autre: pourquoi la possession reste toujours au premier rang.

Abstraction faite des choses qui s'acquerraient encore par le droit de premier occupant, c'est par la tradition des autres choses qu'on en acquiert la possession civile.

497. Souvent c'est aussi par la tradition accompagnée d'un titre juste et vrai, que le domaine des choses est transféré entre les mains du nouvel acquéreur.

Il résulte de tout cela qu'en traitant de la possession et du domaine, nous ne devons pas omettre d'ajouter ici quelques notions sur les règles de la tradition, puisqu'elle est la cause naturelle de l'une, et qu'elle s'associe à celle de l'autre.

Il ne suffit pas qu'une chose nous soit acquise en propriété pour que nous en soyons en possession: il faut de plus qu'elle nous ait été délivrée de la part de celui qui nous l'a cédée, et qui l'a encore retenue en sa puissance: en sorte que si la délivrance nous en était refusée, nous ne pourrions légitimement nous en saisir par voie de fait: il faudrait recourir à l'autorité de la justice pour en obtenir l'ordre de remise: *Creditorum ad adversus debitores suam agant, per judicem ut quod debentur sibi putant, recipere debent* (1). Cela doit être ainsi, soit parce que le débiteur d'une chose peut avoir de justes motifs de la retenir encore, soit parce que dans tous les cas le créancier ne doit point se rendre justice à lui-même.

Il y a plus: régulièrement parlant, nous ne pourrions intervenir en justice les actions possessoires sur une chose qu'après que la délivrance nous en a été faite; parce que les actions soit en réintégration, soit en trouble, présupposent la possession dont on demande la restitution ou la conservation intégrale.

498. Nous disons régulièrement ou ordinairement parlant, parce que cette règle reçoit exception en matière de successions: car l'héritier légitime (724), ainsi que le légataire universel qui n'est pas en concurrence avec un héritier à réserve (1006), sont saisis de plein droit de la possession des biens de l'hérédité, sans qu'aucun acte de délivrance leur en ait été préalablement fait.

Mais la saisie qui a lieu dans ce cas particulier est étrangère à la règle du droit commun sur la nécessité de la délivrance des choses mobilières que nous voulons acquérir.

Non-seulement l'acte de délivrance est nécessaire en thèse générale pour acquérir la possession; mais il est requis aussi dans les contrats commutatifs, pour consommier irrévocablement la translation du domaine des choses mobilières: car il ne suffit pas d'avoir simplement un titre translatif de propriété de ces choses, il faut encore que la délivrance nous en ait été faite pour qu'elles nous soient incommutablement acquises à l'égard des tiers: en sorte que, si le vendeur ou le donateur d'un immeuble la successivement vendu ou donné à deux personnes, celle des deux qui en a été mise en possession est préférée à l'autre, et doit rester propriétaire de la chose encore que son titre soit postérieur, pourvu, néanmoins, qu'elle l'ait reçu de bonne foi (1141).

499. Sous l'empire de la législation romaine c'était une maxime générale, que *Non nudae titulus, sed traditionibus transferuntur rerum dominia*: d'où suivait la conséquence que, dans la vente d'un immeuble comme dans celle d'une chose mobilière, celui de deux acquéreurs qui le premier avait reçu la délivrance, joignant à l'avantage de son titre celui de la possession, devait être préféré à l'autre, quoique son titre fût postérieur en date; et c'est pourquoi l'action publicienne en revendication utile était accordée à celui des deux acquéreurs qui avait reçu la tradition de la chose: *Prior sit cui prior res tradita est*

(1) Loi 7, ff. ad legem juliam de vi privata, lib. XLVIII, tit. VII.

(L. IX, § 2, ff. de publicanâ in rem actione, lib. VI, tit. II).

500. Mais, notre code civil n'ayant consacré cette ancienne maxime des Romains que pour les acquisitions de choses purement mobilières (1141), nous devons en conclure aujourd'hui que la délivrance n'est nécessaire à l'égard des immeubles que pour en acquérir la possession, et non pour en transférer le domaine; qu'ainsi le premier de deux acquéreurs du même fonds doit être préféré au second, nonobstant que celui-ci l'aurait devancé dans la prise de possession.

La tradition n'est pas seulement nécessaire à l'exécution des contrats consensuels, tels que la vente ou l'échange; mais elle forme un élément essentiel dans les contrats réels, comme le prêt, le gage, le dépôt, etc., attendu que le contrat n'existe que par elle et au moment où elle s'effectue.

Au reste, par la délivrance de la chose, le domaine n'en peut être acquis à celui qui la reçoit que dans l'étendue des droits de celui qui la livre, et avec les servitudes passives dont elle est affectée, ou les servitudes actives dont elle peut être dotée : *Traditio nihil ampliùs transfert debet et potest ad eum qui accipit, quàm est apud eum qui tradit. Si igitur quis dominium in fundo habuit, id tradendo transfert. Si non habuit, ad eum qui accipit, nihil transfert; in sorte que les droits accessoires de servitude ou autres (1615) doivent suivre le fonds : Quodius autem dominium transferat aut eum qui accipit, tale transferat quale fuit apud eum qui tradit. Si servus sit fundus, cum servitutibus transit; si liber, uti fuit. Et si forte servitutibus debebantur fundo qui traditus erat, cum iure servitutium debitorum transferatur (1). C'est-à-dire que, comme le porte l'art. 2182 de notre code, « le » vendeur ne transmet à l'acquéreur que la propriété » et les droits qu'il avait lui-même sur la chose vendue : il les transmet sous l'affectation des mêmes » privilèges et hypothèques dont il était chargé. »*

Sur les droits qui se rattachent à la tradition, l'on ne doit pas perdre de vue la règle *Nemo dat quod non habet* : d'où résulte la conséquence qu'il faut avoir le droit de la faire, pour qu'elle produise immédiatement toutes les conséquences auxquelles on a voulu parvenir.

501. Mais, quoique la tradition faite en vertu ou en exécution d'un acte d'aliénation n'obtienne pas tous ses effets quand elle est opérée de la part de celui qui n'avait point le droit de la faire, elle peut néanmoins, suivant les circonstances, en produire plusieurs qui sont loin d'être sans importance.

Sans doute, la tradition faite dans cette circonstance ne transfère pas le domaine de la chose, parce que le domaine est tout en droit; mais elle transfère la possession, qui est principalement en fait, et si l'acquéreur est de bonne foi, non seulement il fera les fruits siens, mais il se trouvera en voie de prescrire l'héritage par la possession de dix ou vingt ans : *Non est nocuum ut qui dominium non habet, alii dominium præbeat : nam et creditor, pignus vendendo, causam dominii præstat, quam ipse non habuit (L. 46, ff. de acquirend. rerum domin., lib. XLI, tit. I).*

On distingue quatre espèces de tradition, suivant les diverses manières dont elle peut être faite; ce sont :

La tradition réelle; — la tradition feinte; — la tradition symbolique; — et la tradition par équipolence.

502. LA TRADITION RÉELLE a lieu lorsque celui qui aliène la propriété ou l'usage de sa chose, ou qui veut en faire le dépôt, la livre corporellement ou de fait à l'acquéreur ou au dépositaire : telle est la remise d'un meuble faite de la main à la main; ou lorsque l'acquéreur de pièces de bois y appose sa marque du consentement du vendeur : *Fideli autem trobes traditos, quos emptor signasset (2);* ou quand l'acquéreur entre réellement en possession de l'immeuble vendu, et y entre du consentement du vendeur, qui le lui abandonne (160) et (1606).

503. LA TRADITION FEINTE a lieu lorsque celui qui acquiert une chose en est déjà le détenteur à un autre titre (1606, § 3); comme, par exemple, si je vends au dépositaire la chose qu'il tenait en dépôt pour moi; alors, en convenant qu'elle lui restera acquise en propriété, c'est *fictione brevis manûs*, comme s'il me l'avait rendu, et qu'au même instant je la lui eusse remise.

504. LA TRADITION SYMBOLIQUE a lieu lorsque, par la délivrance réelle d'une chose accessoire, on indique l'intention des parties de mettre la chose principale en la puissance de l'acquéreur. C'est ainsi qu'en remettant les clefs d'une maison aliénée, on fait la délivrance de la maison; comme en remettant à l'acquéreur les titres de propriété du vendeur sur le fonds vendu (1605); comme encore en remettant les clefs d'un grenier, d'une cave ou d'un magasin où sont renfermées des marchandises vendues en bloc, on est censé avoir fait la tradition de ces marchandises (1606) : *Item si quis merces in horreo depositas vendiderit, simul atque choris horret tradiderit emptori, transfert proprietatem mercium ad emptorem (L. IX, § 6, ff. de acquirend. rerum domin., lib. XLI, tit. I).*

505. Dans le transport d'une créance, d'un droit ou d'une action sur un tiers, la délivrance s'opère entre le cédant et le cessionnaire par la remise du titre (1689); mais à l'égard des tiers la cessionnaire n'est saisi de la créance cédée que par la signification du transport faite au débiteur, ou par l'acceptation de celui-ci consignée dans un acte authentique; jusque-là le débiteur, ne devant reconnaître d'autre créancier que celui avec lequel il a contracté, peut valablement acquiescer sa dette par le paiement fait entre les mains du cédant (1690 et 1691).

506. LA TRADITION PAR ÉQUIPOLENCE se fait lorsque celui qui aliène un fonds en retient la jouissance à titre précaire et au nom de l'acquéreur; tel est le cas de la vente faite avec clause de révocation au profit du vendeur, qui, se trouvant par là réduit à la qualité de simple fermier, ne possède plus que pour l'acheteur, et au nom de celui-ci (2228). Telle est encore l'hypothèse où celui qui aliène un fonds, s'en réserve l'usufruit, attendu que la possession de l'usufruitier, en tant qu'elle s'applique au fonds lui-même, n'est que précairement exercée au nom du propriétaire : *Quinquis rem aliquam donando, rei in dotem donandi, rei vendendo, usufructum retinuerit, etiam ut stipulatus non fuerit, eam continuò tradidisse creditur, nec quid ampliùs requiritur quàm magis videtur facta traditio, sed omnimodò idem sit in his causis usufructum retinere quod tradere (L. 26, cod. de donat., lib. VIII, tit. I, IV).*

Si dans ces cas il était nécessaire de fixer précisément l'instant où l'acquéreur du fonds serait entré en possession, il faudrait rechercher celui où le fermier ou l'usufruitier, devenus les délégués du propriétaire, seraient eux-mêmes aliés sur l'héritage pour y exercer des actes de jouissance.

(1) *Isti et, ff. de acq. rer. dom., lib. XLI, tit. I.*

(2) *Lei 14 in fine, ff. de periculis et commodis rei vendendi, lib. XVIII, tit. VI.*

Pour que la tradition opère réellement la translation du domaine ou de l'usage des choses que l'un veut faire passer au pouvoir de l'autre, elle doit être conforme aux règles de diverses conditions dont l'application exige ici des développements d'une certaine étendue.

307. Il faut 1^{re} que la tradition soit l'œuvre du consentement libre et spontané; qu'elle n'ait point été extorquée par violence, ou surprise par dol (1109); en sorte que même la seule contrainte morale peut suffire pour que celui qui l'a soufferte puisse se faire restituer dans ses droits, lorsque celui qui a reçu la chose n'a pas une juste cause pour la retenir.

Ainsi, à supposer qu'un dépositaire eût exigé du déposant une somme pour la seule restitution du dépôt; ou qu'un créancier, après avoir été payé de sa créance, exige encore de la part du débiteur une somme pour la restitution du billet de celui-ci, il y aura lieu à la répétition des sommes ainsi moralement extorquées: *Item si tibi dederis ut rem mihi reddas depositum apud te, vel ut instrumentum redderes* (li. 2, § 1, ff. de conditione ob turpem causam, lib. XII, tit. V).

308. Il faut 2^e que la tradition ait eu lieu par le fait ou de la part de celui qui avait capacité suffisante pour aliéner: d'où il résulte que si un mineur se porte à acquiescer une promesse qu'il aurait faite sans y être autorisé par son tuteur, il n'a une action en répétition de la somme ainsi payée: *Quod pupillus sine tutoris auctoritate stipulanti promiserit, solerit, ejus repetitio est; quia nec naturalis debet* (1). Mais il y a ici un double tempérament à admettre: il faut d'abord que le paiement ait été fait durant l'incapacité du débiteur; car s'il l'a exécuté depuis qu'il est devenu capable d'aliéner, il est censé avoir, par le fait, approuvé et ratifié en temps utile la dette ou la cause du paiement, et dès lors il n'a plus rien à réclamer.

Il est nécessaire, en second lieu, que la chose pour laquelle l'incapable a voulu s'obliger ou faire le paiement, n'ait pas tourné à son profit, parce qu'autrement son action en répétition serait repoussée par l'empire de la règle qui ne permet à personne de s'enrichir au détriment d'autrui: *Nam hoc naturalis equum est, neminem cum alterius detrimento fieri locupletiorum* (L. 14, ff. de conditione indebiti, lib. XII, tit. V).

C'est à ces diverses circonstances que se rapporte l'article 1314 de notre code, conçu en ces termes: « Lorsque les mineurs, les interdits, ou les femmes « mariées, sont admis, en ces qualités, à se faire restituer contre leurs engagements, le remboursement « de ce qui aurait été, en conséquence de ces engagements, payé pendant la minorité, l'interdiction « ou le mariage, ne peut en être exigé à moins qu'il « ne soit prouvé que ce qui a été payé a tourné à leur « profit. »

309. Il faut 3^e que la tradition soit faite en exécution d'une cause juste, telle que la vente, l'échange, ou la donation, ou tout autre titre qui soit, par sa nature, translatif de la propriété ou de l'usage qu'on veut faire passer entre les mains d'un autre, attendu que la tradition, toute nue et solidairement considérée, ne serait qu'un fait matériel, incapable par lui-même d'opérer aucun effet civil: *Namquam nuda traditio transfert dominium; sed tunc, si venditio, aut alia justa causa processerit, propter quam traditio*

sequetur (2). D'où il résulte que si la tradition n'est faite qu'en vertu d'une convention conditionnelle, elle ne doit opérer ses effets que subordonnément à la condition qui régit sa cause: *Hoc amplius existimandum est, possessiones sub conditione tradit posse, si aut res sub conditione traduntur; neque aliter acceptis fuit, quam consilio extiterit* (3). C'est ainsi que le fonds dotal livré d'avance au futur époux doit être par lui restitué si le mariage ne s'ensuit pas: *Fundus dotis nomine traditus, si nuptiae inuentae non fuerint, conditione repeti potest, fructus quoque condici poterunt* (4). Les fruits dans ce cas doivent être restitués par celui qui avait reçu la dot comme futur époux, parce qu'il n'aurait pas plus de cause légitime pour les retenir que pour garder le fonds lui-même.

310. Il ne suffirait pas que la cause de la tradition fût seulement putative, comme n'ayant d'existence que dans l'opinion des parties; il faut qu'elle soit réelle, attendu que ce qui n'est que chimérique ne saurait produire un effet réel; ainsi, en supposant qu'un héritier ait payé les legs compris dans un testament qu'on croyait valable, et qui a ensuite été déclaré nul, la délivrance des choses léguées n'en aura pas transmis la propriété dans le domaine des légataires, qui, n'ayant aucune cause réelle pour les garder, seront tenus de les rendre à l'héritier, qui n'aura voulu payer que par erreur ce qui ne leur était pas dû: *Si quid ex testamento solutum sit, quod postea falsum, est inofficium, sed irritum apparuerit, repetatur* (5). Mais alors il faut qu'il y ait eu erreur sur la validité du testament de la part de l'héritier qui a fait la délivrance des legs; car s'il était avéré qu'il en eût connu la nullité ou les vices, on devrait le considérer comme ayant voulu, par générosité, faire bonneur à la mémoire du défunt, et le déclarer non recevable à répéter ce qu'il aurait voulu libéralement donner: *Insuperbium solutum sciens non recte repetitur* (6). C'est par erreur de date répétitio est, ejusdem consensu doli donatio est (L. 55, ff. de regul. jur.).

En un mot, et comme le porte l'art. 1255 de notre code, « tout paiement suppose une dette; ce qui a « été payé sans être dû, est sujet à répétition, » attendu que celui qui n'a eu que l'intention de payer, n'a pas eu la volonté de donner.

311. Mais il ne faut pas confondre le défaut de cause dans une obligation qui n'existe qu'en apparence, avec le défaut d'action pour forcer au paiement d'une dette qui n'est pas sans réalité; car nonobstant que le créancier n'aurait point eu d'action en justice pour exiger la délivrance de la chose, néanmoins la répétition n'est point admise quand le paiement a été fait en exécution d'une obligation naturelle qui a été volontairement acquittée (1253). C'est ainsi que, quoique la loi n'accorde aucune action pour une dette de jeu ou pour le paiement d'un pari (1905), néanmoins le perdant ne peut en aucun cas répéter ce qu'il a volontairement payé, s'il n'y a eu, de la part du gagnant, dol, supercherie ou escroquerie (1907).

312. Il faut 4^e, pour consommer une tradition valable, que la cause n'en soit pas réprochée par le droit civil, comme cela arrive dans le cas des paiements d'intérêts usuraires perçus au delà du taux fixé par la loi positive, lesquels peuvent être justement répétés contre l'usurier: *Supra duplum autem usura,*

(1) Loi 41, ff. de conditione indebiti, lib. XII, tit. VI.

(2) Loi 31, ff. de acq. rer. dom.; lib. XLI, tit. I.

(3) Loi 1, § 1, ff. de conditione causae doli, causae non suspectae, lib. XII, vol. et loi 11, infra.

(4) Loi 7, § 1, ff. de condit. causae doli, causae non suspectae, lib. XII.

(5) Loi 1, § 1, ff. de conditione indebiti, lib. XII, tit. VI.

(6) Loi 9, cod. de conditione indebiti, lib. IV, tit. V.

et usurum usurum, nec in stipulationem deduct, nec exigit possunt, et soluta repetuntur (1). La loi française veut même que l'usurier d'habitude puisse être poursuivi par-devant le tribunal de police correctionnelle, comme coupable de délits contre les mœurs et l'ordre public. (Voy. la loi du 3 septembre 1807.)

513. Il faut enfin, pour légitimer le fait du paiement ou de la tradition, que la cause en vertu de laquelle elle est faite soit licite, et approuvée par les principes de la morale; mais lorsqu'une chose a été livrée, et qu'il est question de savoir si l'on doit être admis à la répéter, pris égard à l'immoralité de la cause du paiement, il y a plusieurs distinctions à faire, suivant que l'une et l'autre, ou l'une seulement des parties, se sont rendues complices de la turpitude du fait qui a eu lieu.

Si l'immoralité du fait ne peut être reprochée qu'à celui qui a reçu la chose, la promesse n'est point obligatoire; et si la chose a déjà été livrée, ou le paiement exécuté, il y a lieu à répétition: *Quod si turpis causa accipientis fuerit, etiam si secuta sit, repeti potest; ut puta: dedit tibi ne sacrilegium facias, ne furtum, ne hominem occidas; in qua specie Iulianus scribit, si tibi dedero ne hominem occidas, condici potest* (2). Dans les cas de cette nature, non-seulement il n'y a rien à reprocher à celui qui a fait le paiement ou livré la chose; on doit dire, au contraire, que sa conduite n'a été que très louable, puisqu'il n'a agi que pour détourner le crime; mais il n'en saurait être de même de celui qui a voulu se faire payer pour ne pas devenir criminel: l'immoralité de la cause ne pèse que sur lui, pourquoi il doit être condamné à rembourser l'autre.

514. Si le délit contre la morale publique a raison duquel on a fait un paiement, est tel que les deux parties en soient complices, comme s'il a été donné de l'argent à un juge ou autre fonctionnaire public pour corrompre sa probité en achetant son suffrage, il n'y a pas lieu à répétition: *Ubi autem et dantis et accipientis turpitudine versatur, non potest repeti d.cimus: veluti si pecunia datur ut male iudicetur* (3). La raison de cela, c'est que in pari causa possessor potior haberi debet (L. 128, ff. de regul. jur.)

Il en est de même lorsque la turpitude de la cause n'est que dans celui qui donne, il n'y a pas lieu à répétition: *Sed quod meretrici datur, repeti non potest, ut Labeo et Marcellus scribunt. Sed nota ratio non est quod meretrici turpitudine versatur, sed solius dantis: illam enim turpiter facere quod sit meretrix; non turpiter accipere, cum sit meretrix* (L. 4, § 3, ff. de conditionibus ob turpem causam.)

515. C'est une règle générale en cette matière, que non auditur propriam turpitudinem allegans: en sorte qu'à supposer qu'une convention n'ait été que l'œuvre de la fraude, et que la partie qui demande à en être relevée vienne déclarer ou soit forcée de reconnaître qu'elle-même s'était rendue principalement coupable du dol qui a présidé à la négociation, elle doit être déclarée non recevable dans sa demande: *Transactio finit, eum ex partibus suis magis dolum intercessisse, quam eorum, contra quos preces finidis, confitearis: instaurari, græce, nec non eriminosum tibi est* (L. 30, cod. de transaction., lib. 11, tit. XIV.)

Outre tout ce que nous avons dit jusqu'ici sur les conditions requises pour que la tradition soit légi-

time, nous devons ajouter de plus qu'elle doit être dégagée de toute erreur substantielle: sur quoi il y a encore plusieurs distinctions à faire, suivant que l'erreur dont elle serait entachée porterait sur le corps, ou sur les qualités de la chose, ou sur la personne, ou sur la cause du contrat.

De l'erreur sur le corps de la chose.

516. Toutes les fois qu'il s'agit d'un corps certain, l'erreur sur l'identité de la chose livrée est nécessairement une erreur substantielle qui, paralysant l'effet civil de la tradition, la rend absolument nulle, et incapable de transférer soit le droit de propriété, soit celui d'usage, entre les mains de celui qui ne reçoit ainsi la chose que machinalement; attendu que, pris égard à l'intervention d'une telle erreur, on ne peut pas dire qu'il y ait eu de la part des parties le *duorum in idem placitum consensus* qui est absolument nécessaire à la validité de toute négociation civile. Mais si l'erreur ne portait que sur le nom ou la dénomination de la chose, et non sur l'identité même du corps, comme elle ne serait que purement accidentelle, et sans intérêt quant au fonds, la négociation n'en serait point viciée: *Si me in vacuum possessionem fundi cornelianus miseris, ego patrem me in fundum sempiternum missum, et in cornelianum iero, non acquiram possessionem, nisi forte in nomina tantum erraverimus, in corpore consenserimus*.

Si dans une pareille négociation j'ai employé un fondé de pouvoir qui ait reçu lui-même et pour moi la délivrance de la chose, mais que j'aie été dans l'erreur, tandis que mon fondé de pouvoir n'était point trompé, la tradition serait-elle valable, et opérerait-elle ses effets? Oui, dit le jurisconsulte romain, parce qu'on peut acquérir la possession pour celui qui ignore la négociation qui est exécutée dans son intérêt, pourvu que celui qui l'exécute agisse avec des pouvoirs suffisants: *Sed si non mihi, sed procuratori meo possessionem tradas: videndum est, si ego errem, procurator meus non erret: an mihi possessio acquiratur. Et cum placeat ignorantem acquiri, poterit et erranti*. Il y a plus: c'est que dans l'hypothèse inverse où mon fondé de pouvoir serait dans l'erreur, tandis que je n'y serais pas, la possession me serait toujours valablement acquise, attendu que la négociation ne serait toujours que dans mon intérêt: *Sed et si procurator meus erret, ego non errem; magis est ut acquiram possessionem* (L. 34, ff. de acquirend. poss., lib. XII, tit. II).

De l'erreur sur la qualité de la chose.

517. Lorsque l'erreur sur la qualité de la chose n'a été commise que de la part de celui qui l'a reçue à titre gratuit, le droit ne lui en est pas moins acquis, parce que l'intérêt du donataire fait présumer qu'il a voulu recevoir l'objet promis, quelle qu'en fut la valeur: *Si id quod aurum putabam, cum eis esset, stipulatus de te fuero, teneberis mihi huius auri memento: quoniam in corpore consenserimus*. Il y a plus: car, si dans ce cas celui qui a reçu la chose avait été induit en erreur ou trompé par le donateur, il aurait contre celui-ci l'action du dol en dommages-intérêts résultant de la fraude: *Sed ex doli mali causa cum tecum agam, si sciens me falleris* (L. 22, ff.,

(1) Loi 16, § 1, ff. de conditionibus infidelit., lib. XII, tit. VI.

(2) Loi 1, § 2, ff. de conditionibus ob turpem causam vel injuriam causam, lib. XII, tit. V.

(3) Loi 3, ff. de conditionibus ob turpem causam vel injuriam causam, lib. XII, tit. V.

lib. XLV, tit. 1), parce que le dol est un délit qui doit toujours encourir sa peine.

518. Dans les conventions à titre onéreux, outre les vices rédhibitoires signalés et admis par les lois comme juste cause de rescision en faveur de l'acquéreur, le contrat est toujours nul de plein droit, lorsque celui qui voulait acquérir a été dans l'erreur sur une qualité essentiellement voulue dans la chose, encore qu'il n'y ait eu aucune erreur sur l'identité du corps de l'objet sur lequel on a traité; comme, par exemple, si l'on a vendu un meuble qu'on croyait d'or massif, tandis qu'il n'est que de similor ou de cuivre doré; *Inde queritur, si in ipso corpore non erratur, sed in substantiâ error sit; ut puta, si acetum pro vino veniat, as pro auro, et plumbum pro argento, vel quid aliud argento simile; an emptio et venditio sit?* *Morcellus scripsit libro 6 Digestorum, emptioem esse et venditionem; quin in corpus consensum est, et in materiâ sit erratum. Ego in vino quidem consensio; quia eadem prope substantia est; si modò vinum acuit; ceterum si tinum non acuit, sed ab initio acetum fuit, ut embomma; aliud pro alio venisse videtur. In ceteris autem nullam esse conditionem puto, quoties in materiâ erratur* (L. 9, § 2, ff. lib. XVIII, tit. 1).

519. Ainsi l'erreur sur le corps ou l'identité du corps de la chose livrée rend toujours la tradition nulle et sans effet, comme ayant en lieu sans une cause réelle; tandis que quand l'erreur n'affecte que la qualité de la chose, et qu'elle n'est commise que par l'acquéreur, il faut faire une distinction entre la tradition faite à titre lucratif et celle qui est faite à titre onéreux.

Quand la tradition est faite à titre lucratif, elle opère tous ses effets au profit de celui qui la reçoit, quoiqu'il y ait de sa part erreur sur la qualité et la valeur de la chose, parce qu'il vaut encore mieux pour lui qu'il l'obtienne telle qu'elle est, que de n'en rien avoir, et qu'en conséquence on doit présumer qu'il a réellement voulu l'acquérir, quelle qu'en fut d'ailleurs la matière ou la valeur.

Mais quand la délivrance d'une chose est faite à titre onéreux, elle n'opère pas également ses effets si celui qui l'acquiert est dans l'erreur sur la qualité essentiellement voulue dans la matière; parce qu'il est le consentement de l'acquéreur ne doit pas porter seulement sur le corps de la chose acquise, mais encore sur le prix qu'il en donne, et qu'il ne serait pas permis de présumer qu'il eût voulu payer au poids de l'or une chose qui ne serait composée que de cuivre, à moins qu'il ne s'agisse d'un meuble dont la forme et la façon seraient, dans l'estimation du prix, grandement prépondérantes sur la valeur de la matière.

520. Du reste, quand une erreur grossière a été commise par le vendeur et le donateur, et à leur préjudice, on doit considérer comme paralysés les effets de la tradition, sans distinction entre le titre lucratif ou onéreux pour l'acquéreur, *quia memo praesumitur jactare aum* (Videl. 25 in medio, princip. ff. lib. XXII, tit. III).

De l'erreur sur la personne.

521. Lorsque la négociation est fondée sur un contrat à titre onéreux, et dans l'exécution duquel on ne s'attache point à la qualité de la personne, telle que la vente, l'erreur sur la personne n'opère aucune nullité dans la tradition de la chose; en sorte que, si celui qui a acheté et reçoit la délivrance d'un meuble ou d'un fonds croit faire cet acte de commerce avec un individu, tandis qu'il traite réellement avec un autre qui peut porter le même nom, il suffit que les

parties aient le droit d'aliéner et d'acquérir mutuellement l'une envers l'autre, pour que la négociation soit valable, attendu que, quant au fond, la considération de la personne n'y entre pour rien.

Mais lorsqu'il s'agit d'une libéralité, il en est tout autrement, parce qu'ici tout est fait en considération de la personne du donataire, et qu'il n'y a que cette personne que le donateur ait en vue de gratifier: *Quoties volumus alium heredem scribere, alium scripsimus, in corpore hominis errans, placet neque heredem esse qui scriptus est, quia voluntate defecit, neque eum quem voluit, quia scriptus non est* (L. 9, ff. lib. XXVIII, tit. 1).

De l'erreur sur la cause de la tradition.

522. Une tradition faite sans cause n'étant qu'un fait purement matériel, et par conséquent incapable de produire aucune mutation civile dans la propriété ou les droits des parties, il en résulte que l'erreur sur la nature ou l'essence de la cause doit être une erreur substantielle paralysant tout l'effet civil de la tradition, ou, comme le dit le jurisconsulte romain, en toute négociation où il s'agit de transférer le domaine, il faut le concours de l'intention et des volontés des deux contractants; car, dans les ventes, les donations, les baux, et autres conventions, si les parties contractantes ne sont pas d'accord, ce qui a été commencé ne peut avoir aucun effet: *In omnibus rebus, quae dominium transferunt, concurrat oportet effectus ex utraque parte contrahentium: nam sive venditio, sive donatio, sive conductio, sive ea quolibet alia causa contrahendi fuit, nisi omnium utriusque consensu, peracti ad effectum id quod inchoatur non potest* (L. 35, ff. lib. XLIV, tit. VII). Ainsi, à supposer que je remette une somme à quelqu'un, avec l'intention de la lui confier seulement en dépôt, mais qu'il la contraigne à l'entendre le recevoir qu'à titre de prêt, il n'y aura ni dépôt ni prêt: *Si ego quasi deponens tibi dolo, tu quasi mutuum accipias, nec depositum nec mutuum est* (L. 18, § 1, ff. lib. XII, tit. 1). Dans l'espèce rapportée par cette loi il ne peut y avoir aucune translation de propriété, puisque le maître de la chose, loin de vouloir l'aliéner, ne la remet en dépôt que pour qu'on la lui conserve.

523. Mais nonobstant la dissension des parties sur l'identité du titre de la négociation, si de part et d'autre les deux titres voulus et bien connus étaient, dans leurs espèces, translatifs du droit de propriété, il y aurait d'abord naturellement, et suivant la loi romaine, translation au moins provisoire de la propriété, puisque la mutation aurait été voulue de part et d'autre, sauf à en revenir aux voies d'équité sur l'exécution et les effets ultérieurs d'un transport qui peut n'être pas irrévocable, comme n'ayant eu lieu que provisoirement. Ainsi, à supposer qu'en livrant une somme à Paul, j'aie entendu lui en faire un don, tandis qu'il n'aura entendu la recevoir qu'à titre de prêt, la translation du droit de propriété aura d'abord lieu, parce que le prêt de consommation et la donation sont l'un et l'autre des titres translatifs de la propriété des sommes qui en sont l'objet. Le transport aura donc d'abord lieu: *Nam et si pecuniam numeratam tibi tradam donandi gratia, tu quasi eam creditum accipias, constat proprietatem ad te transire: nec impedimento esse quid circa causam donati et accipendi dissenserimus* (L. 36, ff. lib. XLI, tit. II). Mais nous croyons qu'en ce cas la donation ne doit pas être irrévocablement consommée tant que, durant une persévérance à vouloir donner, Paul n'aura pas légalement manifesté la volonté d'être pourvu à titre de donataire, et qu'il doit m'être permis de révoquer

un transport qui jusque-là ne saurait être incommutable.

C'est ainsi que nous croyons qu'on doit entendre les textes du droit romain qui paraissent conçus en sens contraires sur cette question, sur laquelle, au surplus, on peut voir la dissertation qu'on trouve dans Vinnius, au chapitre XXXIV, livre II de ses *Questions choisies*.

CHAPITRE XV.

Du droit d'accession considéré dans son principe naturel et comme une des causes acquiescives de la propriété.

524. Maxime générale sur laquelle est fondé le droit d'accession ; surtout l'accession opère *sold rei potentia*.

525. Pourquoi il peut alors rationnellement et avec justice produire ses effets.

526. Applications nombreuses de ce principe. — Division de la matière.

524. C'est une maxime généralement consacrée dans le droit, que l'accessoire doit suivre le sort de son principal : en sorte que tout objet *subordonné* uni à un autre objet, doit naturellement être adjugé au maître de la chose principale, sauf l'indemnité qui, d'après les circonstances, peut être due à celui qui reste privé de la chose accessoire.

Que la réunion des deux choses soit simplement la conséquence d'un règle morale de justice, et comme l'effet de la destination du père de famille, ou qu'elle ait eu lieu par incorporation physique, peu importe : il suffit à l'application de la règle qu'on vient d'énoncer, que l'objet secondaire n'ait été uni à l'autre que pour servir à l'usage ou aux aisances, à l'ornement ou au complément de son principal (527), ou qu'il en soit le produit (528).

Le fait de l'accession, ou de la réunion dont elle est le résultat, rentre dans les moyens d'acquérir la propriété, puisque, par ce seul fait, la chose accessoire appartenant à un étranger se trouve dévolue au propriétaire de l'objet principal.

Et ce qu'il y a de particulièrement remarquable à l'égard de ce mode d'acquérir, c'est que souvent il a lieu *sold rei potentia*, ou par la force des choses, et sans le concours de la volonté du maître, dont la propriété passe ainsi en d'autres mains, comme nous aurons occasion de le faire voir plus bas.

525. Mais où est donc l'empire capable de faire passer rationnellement et avec justice la propriété de l'un dans les mains de l'autre, sans le consentement du maître ?

C'est en consultant les décrets de la Providence qu'il faut répondre à cette question ; c'est en réfléchissant sur l'harmonie des diverses parties du monde qu'il faut en chercher la réponse, parce que c'est là qu'on en trouve l'indication.

L'acquisition qui s'opère par le droit d'accession, repose sur ce principe d'éternelle raison, qui veut que

l'accessoire soit soumis à la loi du principal : c'est là un de ces décrets de l'ordre universel auquel tout paraît obéir dans la nature ; c'est par l'empire de cette règle d'harmonie générale, que, dans le monde physique, l'attraction des grandes masses produit la gravitation des petites, et que le divin concert des astres qui sillonnent les cieux nous convoie au travail durant le jour, et nous invite au repos durant la nuit.

C'est par ce même principe d'unité que, dans le monde moral, le bien du corps social l'emporte sur celui des individus ; que tout homme en état de porter les armes doit subir la loi du recrutement de l'armée pour se porter à la défense de sa patrie ; que l'expropriation des biens de particuliers peut être justement requise et exécutée pour cause d'intérêt public ; et que, dans tous les débats politiques, civils et judiciaires, le vœu de la majorité comporte réellement la volonté de tout le corps délibérant.

526. Si, abandonnant pour le moment ces considérations générales, nous portons nos regards sur la pratique des négociations particulières, nous voyons que, dans la vente,

L'obligation de livrer la chose comprend *ses accessoires*, et tout ce qui a été destiné à son usage perpétuel (1618) ;

Qu'en matière de legs, la chose léguée doit être délivrée avec les *accessoires nécessaires*, et dans l'état où elle se trouvera au jour du décès du donateur (1618) ; Que la vente ou cession d'une créance comprend *les accessoires de la créance*, tels que caution, privilège et hypothèque (1692) ;

Qu'en fait d'hypothèque, le créancier peut poursuivre l'expropriation, non-seulement des biens immobiliers, mais encore de *leurs accessoires répétés* immeubles par droit d'accession (2304) ;

Qu'enfin, le cautionnement indéfini d'une obligation principale s'étend à *tous les accessoires de la dette* (2016).

On voit par là que l'empire de la règle qui veut que l'accessoire subisse le sort du principal, étend partout sa domination et ne reconnaît point de borne.

Mais, pour faire une juste application de cette règle, il faut savoir discerner exactement les choses auxquelles on doit attribuer la qualité d'accessoire d'autres objets ; et c'est là ce que nous allons chercher à éclaircir les plus méthodiquement qu'il nous sera possible dans les deux chapitres suivants.

Le droit d'accession, dont nous venons de poser le principe dans sa plus haute généralité, reçoit son application soit à l'égard des immeubles, soit en ce qui concerne les effets mobiliers, et partout il règle les choses suivant la variété indéfinie de leurs rapports : ce qui, pour éviter autant que possible toute confusion dans les idées, nous oblige à traiter séparément des uns et des autres.

CHAPITRE XVI.

Du droit d'accession relativement aux immeubles (1).

Le droit d'accession relatif aux immeubles peut avoir pour cause :

chose, soit naturellement, soit artificiellement. (Art. 552 et 553.)

• L'un de deux objets n'en faisant qu'un seul et même corps non susceptible d'être possédé en totalité, et quelquefois même en coupe, par les propriétaires de chaque partie, il devient

(1) CHATOT, t. II, n° 526, dit à ce sujet : « Le droit d'accession, *ex-ovo-novo* dit, est plus étendu que le droit de jouissance ; en effet, il n'a pas seulement pour objet les produits de la chose, mais encore ce qui s'unit et s'incorpore accessoirement à cette

La destination du père de famille,
La fructification des héritages,
La construction ou édification,
La plantation,
Et l'alluvion.

Ce sont ces diverses causes qui seront le sujet des cinq sections suivantes (1).

SECTION PREMIÈRE.

DE LA DESTINATION DU PÈRE DE FAMILLE (2).

537. En quoi consiste la destination du père de famille.
538. Premier exemple dans l'article 1019. La contiguïté seule ne suffit pas.
539. Volonté manifestée par une clôture commune. — Généralité du terme *clôture*.
540. Disposition analogue en droit romain. Vague de la loi nouvelle. Domaine du juge.
541. Exemple nouveau dans l'art. 1615.
542. De la nature du fonds acquis en commun par plusieurs propriétaires, et destiné par eux au pâturage des bestiaux, utilisant leurs fonds propres.
543. De l'étendue suivant laquelle chaque propriétaire peut exercer son pâturage sur le fonds indivis.
544. Différence vis-à-vis des propriétaires indivis, entre un pâturage commun de cette espèce et un véritable fonds commun.
545. Le fonds acquis par les époux pour servir d'accessoire à un autre, n'est pas en communauté, si celui-ci est propre à l'un d'eux.
546. Application du principe de l'accession d'un fonds à un autre fonds principal, en cas de l'estimation de celui-ci dans l'actif ou la vente ou du partage pour cause de lésion. Et en cas de la location du fonds principal.
547. De l'effet spécial de la destination du père de famille, en ce qui touche à l'accession des maisons et bâtiments.
548. Droit aux appendances et dépendances dans une acquisition.
549. Accessoires d'un château acquis.
550. Le jardin potager suit comme accessoire une maison d'habitation.
551. Les tuyaux de conduite pour les eaux souterraines accessoires de l'héritage.
552. De l'effet de la destination du père de famille relativement aux droits incorporels, tels que les servitudes, rendus accessoires du fonds.

alors nécessaire d'attribuer la propriété entière du produit au propriétaire dont les droits sont le plus étendus. Mais quel est celui dont les droits sont le plus étendus ? Il arrivera presque toujours qu'une des deux parties a été destinée pour l'autre ou sera plus importante par sa valeur ou son volume.

« Aussi le droit d'accession, considéré comme manière d'acquiescer la propriété, comme-là d'abord à distinguer le chose principale de la chose accessoire, c'est-à-dire celle qui a une existence propre et indépendante de celle qui a une existence relative et dépendante, et à attribuer le corps entier au propriétaire de la première partie. »

En ce cas il ajoute : « Les règles de l'accession sont indépendantes des règles sur la destination des biens, l'accession est une manière d'acquiescer la propriété d'autrui. La destination des biens n'a pour objet que de déterminer si tel objet doit être rangé dans la classe des meubles ou des immeubles, suivant sa nature ou sa

543. Exemple de la servitude d'usage à la coupe des échalas pour une vigne.

544. Ces droits incorporels suivent les immeubles en quelque mains qu'ils passent, encore que les actes d'aliénation ne les mentionnent pas.

537. Déjà nous avons vu, dans la section II du chapitre VI, qu'il y a un très-grand nombre d'objets mobiliers qui, par la destination du père de famille, prennent civilement la qualité d'immeubles, lorsqu'ils sont assujettis au service des immeubles réels, Ici nous allons nous occuper des circonstances dans lesquelles ce sont des choses immobilières qui deviennent les accessoires d'autres immeubles, et qui subsistent la loi du droit d'accession par la disposition ou destination du père de famille.

Il y a lieu au droit d'accession par la seule destination du père de famille lorsque le maître de deux choses a voulu que, sans adjonction ou incorporation physique, l'une restât néanmoins subordonnée à l'usage, ou aux aisances, ou au complément de l'autre, parce qu'alors il y a disposition de la chose de la part de son maître.

Le principe rationnel qui veut que l'accessoire suive le sort du principal, s'applique donc en toute matière. Il n'y a sur les effets de sa domination aucune distinction à faire entre les choses qui sont meubles et les immeubles : il suffit qu'il soit reconnu que l'un des deux objets a reçu la qualification d'accessoire ; et cela se vérifie, soit par les faits d'incorporation qui peuvent les avoir réunis en un même tout, soit plus souvent encore par les actes de destination par lesquels le père de famille aurait postérieurement voulu asservir l'un aux aisances ou au complément de l'autre.

538. Nous trouvons à ce sujet un premier exemple d'application dans l'article 1019 du code, conçu dans les termes suivants :

« Lorsque celui qui a légué la propriété d'un immeuble, l'a ensuite augmenté par des acquisitions, ces acquisitions, fussent-elles contiguës, ne seront pas censées, sans une nouvelle disposition, faire partie du legs. »

Ce n'est donc pas seulement la contiguïté des deux héritages qui peut être le fondement du droit d'accession, attendu que jusque-là on ne trouve dans cette contiguïté qu'un accident purement physique ; tandis que la destination du père de famille, d'où résulte le droit d'accession, en est une cause toute morale, et que cela ne peut être autrement, puisqu'elle comporte disposition de la chose transportée de l'un à l'autre par la volonté de son maître.

« Il en sera autrement des embellissements ou des

destination ; cette destination est indépendante de son acquisition, car elle se fait entre les divers objets appartenant à un même propriétaire.

« Mais lorsque la qualification d'immeuble donnée à un objet meuble de sa nature procède directement de son acquisition, alors cette acquisition a un caractère particulier, elle est l'effet de l'accession qui ne peut être le résultat d'une simple destination, mais bien de l'incorporation qui, en faisant l'existence des deux objets, s'en fait plus qu'un seul et même corps. »

(1) Pour nous conformer aux divisions adoptées par le code et par la plupart des auteurs, nous ajouterons à ce chapitre une dernière cause d'accession, formant l'objet d'une sixième section, où nous traiterons de l'acquisition des pigeons, lapins, etc.

(2) DE BERTIN et les autres auteurs ne portent pas de l'accession dans ce sens. Ils supposent seulement qu'une chose peut être réduite à une autre, soit naturellement, soit artificiellement.

« constructions faites sur le fonds légué, ou d'un ensemble clos dont le testateur aurait augmenté l'enceinte. » Ici la loi nous signale deux genres d'accessaires distingués par la diversité de leur cause.

En ce qui touche aux embellissements opérés ou aux constructions faites sur le fonds légué, la volonté du propriétaire, qui est la cause du droit d'accession, se trouve proclamée par la confection matérielle et physique des ouvrages qui sont opérés; parce qu'il y a incorporation réelle des accessaires avec le fonds auquel ils viennent s'identifier, et dont ils ne pourraient plus être séparés dans la suite sans en venir à une démolition ou à une destruction.

529. Mais en ce qui touche à l'augmentation de clôture, la cause du droit d'accession est au contraire de donner au clos son complément ou toute sa consistance; et ici la cause de l'accession est toute morale ou incorporelle, en ce qu'elle consiste seulement dans la destination du père de famille disposant de sa chose, destination qui pourrait être révoquée ou anéantie sans opérer aucune dégradation physique sur l'immeuble.

Il résulte de là que l'acte d'acquisition faite par le testateur d'un fonds au joignant d'un autre héritage qu'il avait déjà légué, ne suffit pas pour que l'immeuble nouvellement acquis fasse partie du don, ou vienne augmenter le don par lequel l'autre avait déjà été légué, attendu que jusque-là on ne voit que deux héritages contigus l'un à l'autre, et sans être frappés par leur maître d'aucune destination respective qui doive naturellement attacher l'un au sort de l'autre; mais lorsque, après avoir acquis le second, le testateur ne s'en tient pas là, quand il vient en outre réunir les deux héritages dans le même enclos, on doit dès lors voir dans ce fait un acte positif de destination ou de réunion accessoire au moyen de laquelle l'un et l'autre se trouvent, par la volonté du testateur, compris dans le même legs, comme ne faisant plus qu'un.

Sur quoi il faut observer que la loi parlant généralement d'un enclos dont le testateur aurait augmenté l'enceinte, sans rattacher l'effet de l'accession à un genre quelconque de clôture plutôt qu'à un autre, il faut en conclure que cet effet sera également produit soit que la clôture ait été faite au moyen d'un mur, ou d'un fossé, ou d'une haie vivo, ou d'une haie sèche, mais permanente.

530. Ou d'un enclos dont le testateur aurait augmenté l'enceinte. Le fait de la clôture doit servir ici, dans les cas ordinaires, à prouver que le testateur, voulant que les deux fonds fussent désormais possédés *per modum unius*, a voulu par là même que l'un ne fût joint à l'autre que comme accessoire, pris égard à l'importance supérieure du premier, qui était déjà doté de sa clôture.

Nous trouvons dans la loi romaine une décision qui, sans être identique, a beaucoup d'analogie avec celle de notre code. Lorsqu'un testateur, y est-il dit, a légué un fonds désigné par son nom, tous les accroissements qu'a reçus ce fonds depuis le testament, font partie du legs, quand même le testateur ne se serait pas servi de cette formule : *Le fonds qui m'appartient lors de ma mort; pourvu néanmoins que le testateur n'ait point possédé ces accroissements séparément du fonds, mais qu'au contraire il les y ait lui-même réunis : Cum fundus nominalim legatus sit, si quid ei post testamentum factum adjectum est, id quoque legato cedit, etiam si illa verba adjecto non sint. Qui negavit; si modò testator eam partem non separatim possedit, sed univcrsitalit prius fundi adjectum L. 10, ff., lib. XXXI, tit. 1, de legat., 2). Ainsi l'unité de jouissance résultant de l'enlèvement des*

bornes séparatives des deux fonds, aurait anciennement suffi pour engendrer le droit d'accession dont il s'agit ici; tandis qu'aujourd'hui cette circonstance ne suffirait plus, puisque aux termes de notre code, il faut que le fonds nouvellement acquis ait été embrassé par la clôture dont l'autre était déjà doté.

Il résulte de là que, si aucun des deux fonds distinctement possédés par le testateur n'avait d'abord été mis en état de clôture, et qu'après en avoir nominativement légué un, le testateur les eût ensuite enclavés et confondus dans la même clôture, le légataire ne devrait toujours emporter que celui qui a fait l'objet de son legs, tandis que l'autre partie du clos devrait rester à l'héritier, à moins qu'il n'y eût des circonstances particulières, et capables de faire présumer que l'intention manifestée par quelques faits émanés du maître des deux fonds, ait été d'affecter l'un au droit ou service d'accessoire vis-à-vis de l'autre.

Mais en nous replaçant de nouveau dans l'hypothèse littéralement exprimée par l'article 1019 de notre code, déjà rapporté plus haut, nous allons y trouver encore un vague qui nous paraît exiger quelques autres explications.

Cet article décide que quand celui qui a légué la propriété d'un immeuble, l'a ensuite augmenté par des acquisitions, ces acquisitions, fussent-elles contigües, ne seront pas censées, sans une nouvelle disposition, faire partie du legs; mais qu'il en sera autrement d'un enclos dont le testateur aurait augmenté l'enceinte. Cette dernière disposition, qui veut que par le seul fait de la clôture, sans autre acte déclaratif de la volonté du testateur, le second fonds matériellement adjoint au premier, fasse partie du legs, n'est bien certainement qu'une disposition interprétative de la volonté tacite du testateur qui ne s'en est point positivement exprimé; mais doit-elle avoir lieu indistinctement et dans tous les cas?

Supposons que le fonds primitivement mis en clôture, et déjà légué dans cet état, ne soit néanmoins qu'un héritage d'une consistance ordinaire ou commune, tandis que le fonds acquis depuis par le testateur, et après la confection de son testament, se trouve être d'une fort grande consistance : la même règle sera-t-elle applicable dans tous les cas, et quelle que soit l'importance comparative des deux fonds? Si le testateur déjà possesseur d'un clos de peu ou de médiocre consistance, après avoir légué cet immeuble à Titius, se porte ensuite à acquérir une vaste prairie ou un parc considérable qui lui soit contigu, ce légataire aura-t-il, après la mort du testateur, le droit de revendiquer le grand parc nouvellement acquis, et pourrait-il avoir ce droit par la seule considération que la clôture de l'un des deux fonds aurait été enlevée pour les réunir l'un et l'autre en une seule pièce? Ne faudrait-il pas dire, au contraire, que par cet acte de réunion, le plus petit des deux héritages se trouvant confondu avec le grand, qui n'aurait pas été légué, il n'y aurait plus de legs qui fut applicable même à l'ancien terrain du petit clos, qui, par la destination du maître, serait devenu partie accessoire et intégrante du autre?

Concluons donc que, dans les hypothèses de cette nature, les circonstances de fait peuvent donner lieu à diverses interprétations de la volonté tacite du testateur, lesquelles interprétations restent nécessairement dans le domaine du juge.

531. Aux termes de l'article 1013 du code, le devoir de livrer la chose comporte aussi, dans les contrats comme dans les legs, l'obligation d'en livrer les accessaires et tout ce qui a été destiné à son usage perpétuel.

533. La loi romaine nous fournit, sur ces sortes d'accessoire, une espèce que nous ne devons pas omettre de rapporter ici, parce que nous l'avons vue se reproduire dans des discussions judiciaires touchant des propriétés de petits groupes de hameaux situés sur des montagnes où le revenu des fonds consiste pour beaucoup dans le produit des pâturages servant à élever des bestiaux et à l'exploitation des fromageries, et que d'ailleurs elle peut donner lieu à plusieurs observations pratiques importantes sur cette matière.

Plusieurs citoyens, dit le jurisconsulte Scévola, ayant divers fonds de terre à portée les uns des autres, ont acheté par indivis un bois en broussailles, pour y faire paître en commun leurs bestiaux ; après eux leurs successeurs en ont usé de même : *Plures ex municipibus qui diversam prœdia possidebant, saltum communem, ut jus compascendi haberent, mercati sunt; idque etiam à successoribus eorum est observatum.* Mais quelques-uns de ceux à qui ce pâturage appartenait en commun, ont voulu les héritages qui leur étaient propres, et pour le service desquels la pâture avait été acquise. Je demande si, en supposant que les vendeurs aient eu l'intention de transmettre leur droit de pâturage, il aura passé aux acquéreurs avec les fonds aliénés ? *Sed nonnulli ex his qui hoc jus habebant, prœdia sua illa propria venundaverunt. Quæro an venditione etiam jus illud secum sit prædictum, cum ejus voluntas venditoris fuerit, ut et hoc alienarent ?*

On a répondu qu'il fallait observer d'abord ce dont les contractants étaient convenus : *Respondit id observandum quod actum inter contrahentes esset ;* mais qu'en outre la volonté des parties ne fût point expressément sur la vente du droit dont il s'agit, ce droit n'en devait pas moins passer aux acquéreurs : *Sed si voluntas contrahentium manifesta non sit, et hoc jura ad emptores transeat.* Je demande aussi si un légataire auquel une partie des fonds propres à chacun des copossesseurs du parcouru aurait été transmise, pourrait également demander sa participation au droit de pâturage acquis en commun par les propriétaires primitifs : *Item quæro an cum pars illorum propriorum fundorum, legato ad aliquem transmissa sit, aliquid juris secum hujus compascendi traheret ?* Sur quoi on a répondu que, comme ce droit était attaché à la terre leguée, il devait passer au légataire : *Respondit cum id quoque jura fundi qui legatus esset, videretur, ut quoque cessurum legatario (L. 20, § 1, ff. lib. VIII, tit. V).*

534. Dans cette hypothèse, les divers métayers ne sont en communauté de propriété que quant aux fonds qu'ils ont acquis en commun pour servir à l'exploitation et aux usances de leurs héritages particuliers : en sorte que le fonds accessoire est en, tandis que les fonds principaux peuvent être plus ou moins nombreux. Mais il faut remarquer que c'est à la masse de ces fonds que se rapporte l'accessoire : d'où il résulte que chacun des propriétaires des fonds principaux doit naturellement avoir sur le fonds accessoire une étendue de jouissance proportionnée au plus ou moins de consistance de ses propriétés dans les domaines principaux pour l'usage et l'exploitation desquels le fonds accessoire aura été acquis : en sorte qu'il est possible que l'un des copropriétaires de la pâture n'ait le droit d'y envoyer paître que deux bœufs ou deux vaches, tandis qu'un autre pourra y en faire paître quatre ou un plus grand nombre, suivant l'étendue comparative de ses possessions dans les fonds principaux.

Neanmoins ce que nous exprimons ici ne devrait avoir lieu qu'autant que l'étendue des jouissances

respectives des uns et des autres n'aurait été réglée par aucun titre : car autrement les parties devraient subir la loi qu'elles se seraient elles-mêmes imposée.

535. Dans le cas qui nous occupe, et sur lequel statue la loi romaine rapportée ci-dessus, les propriétaires primitifs qui ont acquis le fonds destiné au parcouru de leurs bestiaux, le possèdent et on jouissent *ut singuli* sous deux points de vue différents :

Chacun d'eux y exerce le pâturage de ses bestiaux, et en jouit comme d'une servitude qui s'étend sur les portions indivises des autres, et qui est activement inhérente aux terres des métayers pour l'exploitation desquelles l'acquisition en a été faite.

Chacun d'eux en jouit aussi en qualité de copropriétaire par indivis du fonds qui, sous l'un et l'autre rapport, doit être considéré comme accessoire de l'ensemble des métairies pour le complément desquelles il a été acheté.

D'où il résulte que le fonds en nature de pâturage ainsi possédé par indivis entre les habitants d'un groupe de hameaux, ne doit point être confondu avec un terrain communal, puisqu'il est leur propriété *ut singuli*, tandis que les communaux sont la propriété de la commune *ut universitas* ; que les hameaux ainsi groupés ne doivent pas être considérés comme formant une section de commune par cela seul qu'ils possèdent quelques terrains à part, tant qu'il n'y a pour eux aucune institution ou pratique d'administration civile établie pour les régir ; et qu'enfin, les communaux proprement dits n'étant autres que les biens délaissés en commun lors du partage des terres, le droit de propriété spéciale qui les concerne n'est fondé sur aucun titre d'acquisition stipulée de la part des communes, mais uniquement sur la force du possesseur, dont l'empire est la source de toutes les législations.

536. Une autre observation qu'il est d'autant plus important de consigner quelque part dans ce chapitre, qu'elle peut se rapporter à tous les cas où il s'agit des droits d'accession qui se rattachent aux immeubles, c'est que toutes les fois qu'on acquiert une chose pour servir accessoirement à l'usage, ou à l'exploitation, ou au complément, ou aux usances d'un fonds principal, si le propriétaire du fonds principal est une personne mariée, le fonds accessoirement acquis doit lui rester en propre : en sorte que, lors de la liquidation de la communauté, l'autre conjoint n'aura à répéter, comme acquêts, que le mi-denier du prix d'acquisition qui aura été payé avec l'argent du ménage. Cette décision est évidemment juste, puisque l'accessoire doit suivre le sort et subir la loi du principal.

537. Puisque, comme le veulent la loi romaine et les articles précités de notre code, et les principes rationnels de la matière, la vente du domaine principal comporte aussi celle du fonds accessoire, lors même qu'on ne s'en est pas expliqué, il faut dire encore,

1° Que si le vendeur ouvrait une action en rescision de la vente pour cause de lésion, on devrait, dans la vérification de la suffisance ou insuffisance du prix, procéder à l'estimation des deux fonds, afin de connaître la valeur intégrale de l'un et de l'autre cumulativement pris, puisque l'un et l'autre auraient été ensemble compris dans l'acte d'aliénation ;

2° Qu'il en serait de même dans le cas de l'action en rescision d'un partage pour cause de lésion ;

3° Enfin, que la vente, le legs ou la donation du fonds principal comportant également la vente, le legs ou la donation du fonds accessoire, il faut dire

aussi que le bail à ferme du fonds principal comprend également, pour le fermier, le droit de jouissance de fonds accessoire.

537. Mais c'est surtout en ce qui touche aux maisons et bâtiments, que, par rapport aux diverses formes de jouissance de ces sortes de fonds, le droit d'accèsion exerce le plus souvent son empire sur les immeubles voisins; et nous en trouvons toujours le principe dans la destination, qui nous est indiquée par la situation des lieux et l'état corrélativement établi entre les choses.

C'est ainsi que toute maison bâtie, ou autre construction faite sur un terrain quelconque, se trouve être une portion accessoire du sol, et doit en suivre la condition dans tous les actes translatifs de la propriété du fonds, parce qu'elle est comme identifiée en un même tout avec le fonds : *quia omnia quod inaedificatur, solo cedit* (L. 2, § 10, ff. lib. XLI, tit. I); et ce qu'il faut bien remarquer sur cette espèce, c'est qu'alors l'exercice du droit d'accèsion a lieu *potentit rei*, et abstraction faite de la volonté du constructeur à cet égard;

538. Que l'acquisition d'un corps de bâtiment comporte le droit de revendiquer les appentis, caves, écuries, bûchers, remises, etc., qui en forment le complément, lors même que leur construction a été faite séparément et à l'écart, comme encore les cours et terrasses qui sont au joignant des bâtiments, ou qui sont destinées au service ou à l'agrément de l'habitation; et c'est à tous ces objets, ou autres semblables, que s'appliquent les expressions *dépendances et appartenances*, que les notaires sont souvent dans l'usage d'insérer dans les actes de vente ou les donations des bâtiments principaux (voyez dans Montvallon, sous le n° 978);

539. Que, par la même raison, l'aliénation d'un échâteau comporte celle du colombier, et des pigeons qui s'y trouvent, celle des fossés dont il peut être entouré, ainsi que des pièces d'eau ou étangs qui y seraient établis pour y exercer la pêche au profit du maître;

540. Que l'acquisition d'une maison d'habitation comprend aussi celle du jardin potager qui en dépend, comme ayant été destiné par le maître aux agréments, aisance et utilité de l'habitation; et cette décision doit avoir lieu lors même que le jardin ne serait point contigu à la maison (1), comme s'il en était séparé par une rue publique, parce que le principe de la destination n'en serait pas moins constant;

541. Que les tuyaux servant à la conduite des eaux dans une maison ou autre héritage, sont immeubles, et font partie du fonds au service duquel ils sont destinés pour y amener les eaux (523).

Nous pourrions pousser beaucoup plus loin cette énumération des diverses hypothèses où l'on voit qu'un fonds vient, par la destination et l'usage des lieux, se joindre accessoirement à un autre pour rester soumis au sort de l'immeuble principal; mais comme il ne s'agit ici pour nous que d'établir un principe, et d'en indiquer les applications par des espèces suffisamment développées, nous nous arrêtons là quant à présent (2).

(1) Voy. au *Journal des Audiences*, t. VI, p. 251, et dans TOULLE, t. V, p. 519.

(2) CHAVOT, n° 536, dit à ce sujet : « L'acquisition d'un immeuble comprend aussi ses accessoires; de là il semblerait résulter que l'acquisition pure et simple d'un immeuble est elle-même un moyen d'acquiescence à d'autres objets que cet immeuble. Mais ce serait mal raisonner; ces accessoires ne sont pas acquis par l'effet du contrat comme choses distinctes, ils sont devenus accessoires avant

542. Jusque-là nous n'avons parlé dans ce chapitre que des fonds qui peuvent être accessoirement réunis à d'autres fonds; il y a aussi, et souvent, des droits incorporels qui sont les accessoires des immeubles, tels que les servitudes foncières : ainsi l'un peut avoir le droit d'aller puiser de l'eau dans la fontaine, le puits ou la citerne de l'autre, pour l'usage de son habitation; et la constitution de cette espèce de servitude a cela de remarquable, que la concession du droit de prise d'eau comporte celle du chemin pour arriver à la fontaine, comme celle du chemin comporte le droit de puisage, attendu que l'une de ces deux choses serait inutile sans l'autre. *Qui habet haustum, iter quoque habere videtur ad hauriendum; sive et jus hauriendi et adeundi cessum sit, utrumque habebit; sive tantum hauriendi, inesse et aditum; sive tantum adeundi ad fontem, inesse haustum.* Mais quand il s'agit d'une fontaine publique, la concession ne peut avoir d'utilité que pour le droit de passage qui ne serait point encore acquis au public sur tel ou tel fonds. *Ad flumen autem publicum iter debere cedi, haustum non oportere; et si quis tantum haustum cesserit, nihil eum agere* (L. 3, § 3, ff., lib. VIII, tit. III).

543. Ainsi encore, par rapport à une vigne, le propriétaire peut avoir le droit de servitude d'usage à la coupe des échelas dans la forêt d'un autre, pour servir de tuteurs aux cepes ou pieds de sa vigne. *Et pedamenta ad vineam et vicini prœdium eunantur constitui posse vicini* (L. 3, § 1, lib. VIII, tit. III).

544. Ainsi, enfin, on peut avoir, à titre de servitude, le droit de tirer du sable et de la pierre et de cuire de la chaux sur le terrain de l'un pour tous les besoins des maisons de l'autre (L. 6, § 1, lib. VIII, tit. III).

Dans tous ces cas et autres semblables, comme quand il s'agit du chemin ou de passages établis sur certains fonds pour le service et l'utilité d'autres héritages, il y a autant de droits incorporels activement appartenant au fonds de l'un, et passivement affectés au terrain de l'autre; droits qui, comme parties accessoires des héritages auxquels ils sont attachés ou dont ils dérivent, passent successivement entre les mains de ceux qui acquièrent les fonds, encore que les actes d'aliénation n'en fassent aucune mention.

Un autre genre de droits incorporels qui se rattache soit aux meubles, soit aux immeubles, et dont la théorie comporte les plus graves difficultés, consiste dans les actions qui peuvent être intentées à leur sujet, savoir, si et quand ces actions doivent être réputées mobilières ou immobilières; mais c'est là une matière que nous avons traitée ailleurs (voy. au chapitre 6, *supra*).

SECTION II.

DE LA FRUCTIFICATION.

545. Des diverses espèces de fruits. Fruits naturels, industriels et civils. Comment les fruits de la chose appartiennent à son maître. Distinction.

le contrat; avant le contrat ils faisaient partie de la chose acquise. Ils passent dans les mains de l'acquéreur comme une partie même de cette chose, avec laquelle il ne fait qu'un seul et même tout, et ce seul et même tout est acquis en vertu du contrat; cela est si vrai qu'il n'y a pas besoin de stipulation spéciale à leur égard. Le droit d'accèsion a pour but de déterminer comment ces objets sont devenus accessoires, comment ils ont été acquis et en *potentit rei*. Parmi les accessoires de l'immeuble acquis sont compris

- 543 3°. Les fruits pendans par fundi videtur.
 545 3°. Ils sont séparés du fonds par la perception.
 546 4°. La loi règle la perception des fruits civils.
 545 5°. Le fermier ou l'usufruitier acquièrent-ils les fruits par droit d'accession?
 546. Les fruits du fonds cultivé par un tiers n'appartiennent au propriétaire qu'à l'échéance de rembourser les frais de labours et semences.
 546 2°. Quel du croît des animaux?
 546 5°. Quelles dépenses doit restituer le propriétaire?
 546 4°. Qu'entend l'art. 545 par le mot tiers?
 546 5°. Comment se fait la prise des fruits de labours et semences.
 547. Équité du principe par lequel le possesseur de bonne foi fait les fruits siens à l'exclusion du propriétaire. Quid du trésor et des mines trouvés par le possesseur? Est-ce par droit d'accession que le possesseur de bonne foi fait les fruits siens?
 547 3°. Le possesseur et le propriétaire n'acquièrent pas les fruits au même moment. La perception est une condition imposée au possesseur.
 547 3°. Quel est l'acte qui constitue la perception?
 547 4°. Les fruits civils entrent dans notre mobilier d'un jour à l'autre, avant que le quartier soit échu.
 547 5°. Fruits dont ne profite pas le possesseur de bonne foi. Futaies. Mines.
 547 6°. Indemnité qu'il peut devoir de ce chef. Quid si la coupe a été faite par son successeur immédiat ou éloigné, et que celui-ci soit insolvable?
 547 7°. Le travail des animaux est un fruit. Sa différence avec les autres fruits.
 548. Abandon des principes du droit romain, qui restreignait ce principe au cas du possesseur à titre particulier.
 548 3°. L'héritier putatif acquiert-il les fruits antérieurs à sa possession? Discussion et critique d'un arrêt de la cour de cassation de France.
 548 5°. En droit romain les fruits naturels étaient-ils attribués au possesseur de bonne foi?
 548. Caractère du possesseur de bonne foi. Conséquences: 1° quant au précaire, 2° quant à la preuve.
 548 3°. La bonne foi est présumée.
 548 3°. Par quel genre de preuve prouver la mauvaise foi du possesseur?
 548 4°. L'erreur de fait provenant d'une ignorance crasse n'est pas excusable.
 548 5°. Le dol est exclusif de la bonne foi.
 548 8°. Il en est de même de l'erreur basée sur l'ignorance d'ordres de l'autorité.
 548 7°. Le fait qui établit la mauvaise foi doit être précis. Il peut exister avant un acte judiciaire.
 548 8°. La fausse interprétation de la clause d'un acte n'est pas toujours constitutive de la mauvaise foi.
 550. La mauvaise foi exige une connaissance, ou une présomption des vices d'autrui. Erreur de droit. Ap-

précision par le juge. Les fruits sont-ils dus à partir de la demande seulement?

- 550 3°. Généralement les vices de forme de l'acte d'acquisition ne constituent pas ce qu'on appelle vices de titre.
 550 3°. Il n'en serait pas ainsi du cas où un individu achèterait sciemment d'un tuteur les biens d'un mineur, sans l'emploi des formalités.
 550 4°. Dans certains cas on peut gagner les fruits, quoiqu'on ne puisse prescrire.
 550 5°. Pour la prescription la bonne foi n'est requise que dès le principe, tandis que pour l'acquisition des fruits elle est exigée à chaque fait de perception.
 550 6°. Si la prescription finit par s'accomplir, le possesseur garde les fruits qu'il a perçus même à une époque où il savait déjà que c'était la chose d'autrui.
 550 7°. Il est indifférent, quant à l'acquisition des fruits, que le possesseur ait reçu la chose à titre gratuit ou à titre onéreux.
 550 8°. Le possesseur qui a eu gain de cause au possessoire et qui a perdu au pétitoire, ne doit pas les fruits du jour de la demande au possesseur.
 550 9°. La demande périmée peut néanmoins constituer en mauvaise foi.
 550 10°. Le possesseur de bonne foi doit-il, à partir de la demande, les intérêts des fruits échus depuis cette demande?
 551. L'héritier de celui qui possède sans titre peut-il du son chef prétendre aux fruits par lui perçus? Controversé.
 551 2°. Le possesseur de mauvaise foi restitue non-seulement les fruits qu'il a perçus, mais ceux qu'il aurait dû percevoir.
 551 3°. En droit romain on restituait les fruits non consommés. Abandon de ce principe.
 551 4°. La prescription de cinq ans, établie par l'article 3377, n'est point applicable aux restitutions de fruits.
 551 5°. Comment se fait la restitution. De la liquidation et devant qui.
 551 6°. Le possesseur de mauvaise foi doit continuer l'administration.
 552. Quelles charges incombent au possesseur.
 552 3°. Des charges des fruits. Impenses faites in rem ipsam. Remoël.
 553. Le possesseur de bonne foi faisant les fruits siens, doit l'impôt foncier.
 554. En est-il de même du possesseur de mauvaise foi, obligé à la restitution des fruits?

545. Les fruits sont les accessoires naturels de la chose qui les produit, et ils en sont les premiers accessoires, puisqu'ils en sortent immédiatement (1). Nous

et les objets qui le sont devenus par droit d'accession, et ceux qui le sont devenus par le simple destination de celui qui était propriétaire à la fois de l'immeuble et de l'objet consacré à l'usage de l'immeuble. »

(1) HENRIQUEZ ajoute, p. 219-220 : « Les fruits naissent pour le propriétaire pendant le temps même de sa déposition. Il existe en effet, entre le propriétaire et la chose marquée du sceau de son appropriation, un lien que le temps peut séparer, mais qui, jusqu'à l'expiration du terme fatal, est protégé par

les lois. (Loi 5, D., lib. XLI, tit. 1.) Ce rapport, cette relation, pour ne pouvoir être exprimés par aucune image sensible, n'en existent pas moins. Comme toutes les choses incorporelles, c'est un droit qui réside dans le pensée : le mot de propriété l'exprime; plusieurs lois le rappellent expressément, et la législation civile tout entière le suppose. (Voir BENTHAM, *Traité de législation civile et pénale*, ch. VIII, t. I, p. 196, 183c.) C'est au sol qui les a nourris que les fruits accèdent; c'est comme accessoire du sol qu'en thèse générale il est permis d'enlever des moindres qui

devons donc les placer au premier rang des bénéfices qui peuvent naître du droit d'accession (547).

On distingue trois espèces de fruits, qui sont :

- 1. Les fruits naturels,
- 2. Les fruits industriels,
- 3. Et les fruits civils.

Les fruits naturels sont ceux qui naissent spontanément de la terre, tels que l'herbe qui vient dans

les prés, et les arbres qui croissent dans les forêts (1) ; ou ceux qui résultent du produit et du croît des animaux, tels que les laines et les agneaux d'un troupeau de moutons (2).

Les fruits industriels sont ceux qu'on obtient par la culture : telles sont les moissons et la vendange (584) (3).

Les fruits civils sont les loyers des maisons, les in-

tervenant : *Omnis fructus non jure seminis, sed jure soli percipitur.* (Voir loi 25, D., lib. XVII, tit. 1, de usuris.)

« Si donc le simple possesseur, c'est-à-dire celui qui se trouve investi du fait séparé du droit, dispose à l'exclusion de tout autre, ce n'est que sous l'obligation de tenir compte des fruits, car le possesseur en tant que possesseur, ne fait pas les fruits siens ; c'est en tant que possesseur de bonne foi qu'il peut les retenir, et c'est là une exception que motive l'intérêt public et l'équité. »

(4) « Et les fruits des arbres, même ceux qui ont été plantés de main d'homme : car la plantation faite, les fruits viennent naturellement sans culture. » (DÉLAVANT, n° 358, § 10 VINGT, § 85. Inst. de rer. div.) Op. conf. de HENNEQUIN, p. 215. Cet auteur ajoute, p. 215-217 : « Il est dit, au titre de l'usufruit, art. 585, que les fruits naturels et industriels, pendant par branches ou par racines au moment où l'usufruit est ouvert, appartiennent à l'usufruitier. Cet article suppose évidemment que, parmi les fruits des arbres ou fruits pendans par branches, les uns sont fruits naturels, les autres fruits industriels, selon que la culture a été ou non employée pour les faire venir. C'est d'après cette distinction qu'il faut décider que les fruits d'un arbre planté au vers d'un cimetière, et qui se produisent sans culture, appartiennent à la fabrique et non pas à la commune. (Journal des Fabriciers, n° consultation, t. 1, p. 48.) Les arbres non-mêmes, se trouvant en usage de fruits naturels, doivent être considérés comme le produit spontané du terrain, et, comme tels, placés parmi les propriétés fabriques. »

« Comme on le voit, la distinction entre les fruits seulement naturels et les fruits industriels n'est plus de pure doctrine comme dans l'ancien droit français. Cette distinction était comme dans le droit romain et y recevait même une assez importante application.

« *Fructus propeinde ad eum ut vir ex eo duntaxat, non facit ; illis tamen, qui sine ulla operis adulterio, veluti servus. Nam si possum decerpere, vel ex arboribus, non fit jus ; sicut nec exjudicat bonae fidei possessor : quia non ex fructu ejus fructus nascitur.* (Loi 45, lib. XXII, tit. 1, de usur. et fruct.) »

(5) « Et c'est le propriétaire de la femelle qui devient propriétaire du produit ; comme à Rome, où l'inductus droit d'usufruit était si déphérablement en vigueur, l'enfant d'une femme esclavée appartenait au maître de cette dernière. Le propriétaire du père n'y avait aucun droit, parce que le père est incertain et réputé incertain. »

« Et cependant il faut donner des soins aux animaux domestiques pour les faire procréer : il faut les nourrir, les loger, les soigner dans leurs maladies ; mais plusieurs jurisconsultes ont-ils prétendu que la croûte, le lait et la laine sont des fruits industriels. » (DÉLAVANT, n° 358.) Op. conf. de GRAYOT, t. II, n° 415, où il dit : « Le doute a été levé par la disposition formelle du l'article 583, qui range dans la classe des fruits naturels le produit et le croît des animaux. »

Au n° 453 il justifie la disposition de la loi : « Le croît des animaux nous appartient par la même raison que les plantes qui germent et croissent sur son fonds nous appartenant ; nous le devons aussi à la force ou puissance productive de notre chose ; et les points de ressemblance entre ces deux espèces de fruits, examinés dans les diverses phases de leur existence et dans la manière de les acquiescer, sont assez nombreux. Les fruits pendans par leurs racines, les animaux castrés dans le sein de leurs mères parviennent sans violence à la vie (loi 1, § 1, de adop. ventr., ff.) ; par la perception, les fruits d'un fonds viennent des êtres distincts et sont l'objet d'un domaine particulier, la naissance des animaux les soumet à cette individualité d'existence et du sort qu'ils portaient avec leurs mères, ils vivent alors dans leur existence propre et sont l'objet d'une appropriation distincte ; les fruits séparés de

sol restent nôtres, parce qu'ils étaient une partie de ce sol lorsqu'ils lui adhèrent ; les animaux nés restent nôtres, parce que, dans l'intervalle de la conception à la naissance, ils ne reçoivent leur existence que de leur mère, qui nous appartient, et sont comme une partie de ses entrailles ; les fruits pendans passent à l'usufruitier, les animaux conçus appartenant à l'acheteur de la mère, ils ne sont qu'un seul et même tout avec elle, et sont acquis pour un seul et même prix ; les fruits pendans sont immeubles, les animaux conçus sont pas d'autre nature que celle de leurs mères, furent-ils immatriculés par destination, les animaux nés ne sont plus liés au sort de leurs mères, et si souvent ils ont la même qualité, par exemple celle d'immeubles par destination, c'est en vertu d'une circonstance extérieure indépendante de leur nature. Celui qui a fait la plantation ou la semence ne devient pas pour cela propriétaire des fruits, ils sont un accessoire du fonds et appartiennent en cette qualité au propriétaire de ce fonds ; en effet, *omnis fructus non jure seminis, sed jure soli percipitur* (loi 25, de usuris, ff.) ; et voici la raison que la loi 11 de rei vind. C. donne de cette décision : *Postquam heri (sic) plantae (sic) seminae radices terram fuerint amplexae, solo cadere ratione est.* Par la même raison, le croît des animaux appartient pas au maître du mâle qui a fécondé la femelle, il n'est considéré que comme un fruit de la femelle et n'appartient conséquemment qu'au maître de cette femelle, *si equum meum equae tuae procreant fecerit, non mea res, sed mea quod natum est.* (Loi 5, § 2, de rei vind., ff.) La mère qui a fécondé la femelle a cependant part à la production ; mais, comme le dit POTHIER, Prop., n° 154 : « Cette part est très-peu de chose ou comparaison de celle qu'a la femelle, qui porte dans son sein les petits de » puis l'insinuation de leur conception. » Op. conf. de DÉLAVANT, de HENNEQUIN, p. 215, où il dit en outre : « Les soins de l'homme contribuent pour beaucoup à la conservation et au perfectionnement de plusieurs races d'animaux, il est difficile de dire si les valeurs que renferment les bergeries, les fermes et les bords doivent être rangées parmi les fruits naturels ou parmi les fruits industriels ; et c'est sans doute pour se mettre à l'abri de toute critique que le législateur, par un texte que nous rapporterons bientôt, les a classés dans une catégorie particulière. »

(6) Op. conf. de MALLEVILLE ; de ZACHARIÆ, § 145 ; de DELVIGNE, n° 287. — DÉLAVANT, n° 358, ajoute en note : « La loi 45, D. de usur. et fruct., établit clairement une distinction entre ces deux espèces de fruits. Elle nait plus d'importance dans le droit romain qu'elle n'en a chez nous, où elle est de pure doctrine. En effet, dans la donation entre époux, laquelle, en principe, était nulle, l'époux donataire gardait les fruits industriels, et il restituait les fruits naturels. (Même loi.) Mais hors de cas, l'usufruitier gagnait les fruits naturels comme les autres. Ces mots, *procedit ad eandem*, que l'on trouve au § 35, Inst. de rer. div., indiquent plutôt le motif général de la loi, en lui accordant les fruits, qu'ils n'expriment une condition nécessaire pour qu'ils les acquiescent. D'ailleurs, les fruits naturels eux-mêmes sont toujours plus ou moins soumis de droit et de surveillance. »

TAULIER, p. 258, dit ici : « La loi semble ne pas s'être préoccupée des produits de l'industrie, autre que l'industrie agricole. Toutefois, ces produits n'étant dans la réalité que des bénéfices qui se résument en contre d'argent, il est rationnel de les considérer comme fruits civils. »

« La distinction entre les fruits naturels et industriels est de pure doctrine, la loi civile n'a pu l'établir. Mais celle qu'elle fait entre les fruits naturels et industriels et les fruits civils, est d'une grande importance dans l'application. Cette importance se révèle au titre de l'usufruit. »

MALLEVILLE, sur l'art. 557, ajoute : « Toutes ces définitions

lérêts des sommes exigibles, les arrérages de rentes; les prix des baux à ferme sont aussi rangés dans la classe des fruits civils (581) (1).

On les appelle fruits civils parce qu'ils sont perçus à cause de la chose, sans en être directement et immédiatement le produit (2).

Les fruits de la chose appartiennent à son maître, parce qu'ils en sont les accessoires, et que tel est l'ef-

fet immédiat et nécessaire de l'institution du droit de propriété.

Ce principe est général : il s'applique également aux fruits naturels, industriels et civils (547) (3).

Les fruits civils sont acquis proportionnellement jour par jour (586), et les autres espèces s'acquissent par l'acte de la récolte ou de la perception qu'on en fait.

545 2^e (4).

se trouvent dans la section première du titre de l'usufruit, elles auraient été mieux placées ici, où l'on en parlera pour la première fois.

(1) « Ainsi, dit **DERANTON**, n° 318, le prix des baux à ferme n'est plus sous ce rapport simplement représentatif de la récolte. C'est changement de principes à d'importantes conséquences, que nous expliquerons au titre de l'usufruit. »

HENRIEN dit à l'occasion des fermages : « Il importe peu que le prix du fermage soit stipulé pour le tout ou pour partie en une certaine quantité de denrées. Dès que le revenu ne se forme pas d'une manière identique des produits matériels du sol, il y a novation; et dès lors, c'est à titre de fruits civils que le locataire reçoit les mesures de blé ou les tonnes de vin dont la redevance se compose. »

« Il ne faut pas confondre ce cas avec celui où le prix du bail consisterait en une même quantité de fruits, à prendre dans la grange et sur la récolte même. Il n'y a pas novation alors, mais partage de fruits. »

« Les intérêts de l'argent, dit **DELEBRIE**, n° 366, sont aux fruits ce que le capital est au fonds. »

HOLLAND DE VILLARGUES, v° *Fruits*, n° 8-13, dit ici : « Il n'y a pas de distinction à faire pour le cas où le prix du bail est payable en argent, de celui où il l'est en denrées d'une quantité fixe, comme un nombre de mesures de blé ou de tonnes de vin; dès que le revenu n'est pas identique avec les fruits du fonds, il n'y a novation que dans ce qui fait la prestation due par le preneur. »

« Mais quand le bail est fait moyennant une quantité de fruits à prendre en nature sur le fonds ou dans la grange lors de la récolte, les fruits n'étant plus aliénés, mais partagés entre le bailleur et le preneur, comme il n'y a aucune novation dans l'objet du revenu, le produit du bail ne peut appartenir qu'à la classe des fruits naturels ou industriels. »

« A l'égard d'une rente foncière qui serait établie pour un intérêt pécuniaire ou pour une prestation fixe en denrées, et de celle qui serait créée moyennant une portion de fruits à lever chaque année sur le fonds, il faudrait classer la première parmi les fruits civils, et la seconde parmi les fruits naturels ou industriels. »

« Il faudrait considérer comme des fruits les bénéfices provenant des intérêts dans les sociétés, entreprises ou compagnies de finances. (**MERLIN**, *Répert.*, t. V, p. 112, v° *Communauté*, § 2.) »

« Les fruits sont meubles de leur nature; toutefois les récoltes pendantes par les racines, et les fruits des arbres non encore recueillis, sont immeubles. »

TAULIER, p. 458 : « On est tenté de croire, au premier abord, que les prix de ferme devraient avoir le même caractère que les produits matériels qu'ils représentent. Néanmoins la loi, ainsi que je l'ai dit, les range dans la classe des fruits civils. La terre affermée ne produit rien, en effet, pour le propriétaire; elle produit tout pour le fermier; le prix du bail n'est donc pas un revenu direct, mais un revenu occasionnel du sol. »

« Le principe est le même, sans nul doute, quand le prix, en tout ou en partie, doit être acquitté par le fermier au moyen de fruits dérivés en nature, car c'est encore du fermier et non du sol que le propriétaire reçoit le revenu. »

« Mais si le prix consistait en une certaine quantité de produits à prendre par le propriétaire, soit sur le sol, soit dans les granges, cultures ou granges; si, en un mot, le bail consacrait un partage égal ou inégal des produits entre le propriétaire et le fermier, c'est le sol qui fournirait directement le revenu, et il ne serait plus un fruit civil. »

Arrérages. — « Le mot *intérêts*, employé dans le code, désigne toujours les fruits d'un capital que le créancier a le droit de re-

demander ou d'exiger après un certain délai; la mot *arrérages* désigne les intérêts échus d'un capital non exigible. » (**PROUDHON**, *Usuf.*, t. 1, 455.)

« Les prix des baux à ferme devraient, d'après leur nature, faire partie de la classe des fruits qu'ils représentent. » (**ZACHARIE**.)

Jurisprudence. — Mais la coutume ou délégation des arrérages à échec d'une rente faite séparément du fonds même de la rente, ne confère pas au délégataire un droit réel (*sur le re*) sur les arrérages échus. Les créanciers du créancier peuvent donc, nonobstant la délégation, saisir les arrérages à échec échus, et venir à contribution avec le délégataire sur ces arrérages. (3 mai 1838, *Cass.* **SIREY**, 436, 1, 338.)

(2) **Op. conf.** de **CHAYOT** : « *In fructus numerantur*, dit-il, *quin vicia fructuum obtinent.* » — **DEMOLIN**, *Contenus de Paris*, tit. 1^{er}, gloss. 1^{re}, n° 50 : *Licet fructus civiles proprii non dicantur fructus rei, sed potius obveniant, quia non ex ipso corpore, sed ab aliis causis proveniunt, idcirco generaliter veniunt appellatione fructuum simpliciter, et fructibus naturalibus equiparantur.* »

CHAYOT ajoute, n° 45 : « En général les fruits civils sont le prix de l'utilité ou du service de une chose, soit mobilière, soit immobilière. Le prix des baux à ferme n'est pas et ne doit pas plus être représentatif de la récolte, qu'un pécunier de cinq francs n'est représentatif de la mesure de blé qu'elle sert à acheter. »

(3) **DELEBRIE** ajoute, n° 367 : « L'acquisition des fruits est moins une propriété nouvelle que la continuation d'une propriété déjà existante. *Omnis fructus non jura seminat, sed jura rei precipitur.* Les fruits, jusqu'à ce qu'ils soient cueillis, font partie de la chose et forment un seul tout avec elle (358g, 359g, 359g, 360g). Au moment où ils sont séparés, ils ne cessent point d'appartenir au premier propriétaire. »

(4) *Les fruits pendants par racines videntur.* — **CHAYOT**, t. II, n° 449 : « Puisque l'accession est une manière d'acquiesce les produits de la chose qui n'appartient, il est utile de voir à quel moment ces produits deviennent des êtres distingués de cette chose et cessent de participer à la même nature. Nous ne devons pas, à cet égard, les considérer dans leur état naturel; car alors ils sont toujours faciles à reconnaître et à distinguer contre toutes autres choses; mais nous devons les considérer sous le rapport du droit dans les diverses phases de leur existence. Leur condition n'est pas la même lorsqu'ils sont inhérents au fonds que lorsqu'ils en sont séparés. »

« Les fruits pendants par branches ou par racines sont assimilés au fonds qui les a produits, ils ne font qu'un seul et même tout, une seule et même chose avec lui, *fructus pendentes et fundus non res aut* (*LE JAS*, lib. 44, de rei vind., ff. *Comm. sur le Dig.*) Ils en suivent le sort et participent à sa nature comme ils en étaient partie intégrante. C'est ce que la loi dit au civil. Ex-primé avec concision par ces mots : *Fructus pendentes pars fundi videntur*. De là il suit : 1^o que celui qui est propriétaire du fonds est, par cela même, propriétaire des fruits pendants, qu'il n'est pas propriétaire de deux choses, et d'un fonds et des fruits de ce fonds, mais d'une seule chose, d'un fonds chargé de fruits; 2^o que, participant de sa nature, ils sont immeubles comme lui, *sicut quod heret religioni religiosum est, ita quod coheret solo immobilis est*; 3^o que l'aliénation du fonds emporte aliénation de ces fruits, et il n'y a pas d'exception expresse; que le vendeur ou vend par deux choses, un fonds et les fruits de ce fonds, mais seulement un fonds chargé de fruits. Car, quoique les fruits augmentent la valeur du fonds, on ne peut diviser le prix en deux parties, l'une pour le fonds, l'autre pour les fruits, si *fundus qui fait heret tempore certum, meritis extrinsecis videtur tempore*

545 3^e (1).
545 4^e (2).

eo fit habitus, ut fructus pendentes possint vendi decem, fundus centum decem, non ideo decem duce esse rei, fructus decem et fundum centum, sed decem annis esse rei, fundum centum decem. (C. 248, loi 44, de rei vind. R. Voir le Comm. sur le Dig. Cependant la cour de cassation de France a jugé, le 13 août 1833, que les fruits d'un fonds ne sont censés en faire partie que lorsqu'ils sont compris dans le transport de la propriété ou de l'usufruit de ce fonds; et qu'ils appartiennent à l'usufruitier entrant en possession de son droit de jouissance, ou au propriétaire si le fruit de l'usufruit. »

(1) Ils sont séparés du fonds par la perception. — « Par la perception, les fruits sont séparés du sol; par la perception, ils deviennent des choses distinguées du fonds auquel ils adhèrent. Ils constituent néanmoins d'appartenir au maître du fonds, non si *fructus pendentes pars sunt fundi et ejus qui fundi dominus est* (loi 44, de rei vind. R.), *necesse est eorum separatim ejusdem manere* ; *id enim est quod dicitur meum esse, quod ex re meum superest*. (Loi 49, de acq. rer. dom. R.; VIZIUS, § 35, de rei. div.)

« L'acte de la perception est en effet que la conséquence du droit de propriété, et un des moyens destinés à le faire parvenir à son but. Le domaine des fruits est alors un domaine distingué du fonds qui les a produits; alors ils n'ont plus d'autre qualité que celle que leur a donnée la nature, ils sont meubles. L'acquéreur du fonds, après la récolte, ne peut les réclamer; le légataire particulier du fonds n'aura pas droit aux fruits récoltés antérieurement à sa demande au délivrance. Cette dernière circonstance paraît être une exception à cette règle, qui veut que les fruits s'appartiennent pas à d'autres qu'au propriétaire du fonds; car le légataire est propriétaire même avant sa demande, et à dater du jour du décès du testateur; il semblerait donc que les fruits devraient lui appartenir à dater de ce jour. Mais s'il n'en est pas ainsi, c'est par cette raison que celui qui veut profiter d'un don doit manifester son intention à cet égard; jusqu'à l'accomplissement de cette formalité, l'héritier a la somme sur tous les biens, et est réputé possesseur de bonne foi. » (CRAVOY, t. II, n° 454.)

(2) La loi règle la perception des fruits civils. — « La perception est un acte instantané, attribué d'une propriété pleine et entière en faveur de celui qui possède le fonds à jura titre; mais elle ne s'applique et ne peut s'appliquer qu'aux fruits naturels et industriels, car eux seuls adhèrent au sol ou à la chose productive, et sont susceptibles d'en être séparés. Les fruits civils, n'étant pas adhérents au sol, ne sont pas susceptibles d'une perception proprement dite, d'une séparation de la chose productive par un fait instantané; ainsi leur perception n'est-elle ée réglée par la loi, qui a déclaré qu'ils s'acquerraient jour par jour. (Article 586.) *Fructus naturales producantur per separationem rei corporalis; aut enim quom nascuntur vel separantur, non proprii fructus, sed pars rei vel et proprii dicuntur. Civiles autem producantur statim quod incidunt debent.* (D. MOCLIN, Cout. de Paris, tit. 1^{er}, § 1^{er}, gl. 1^{re} n° 54.)

« La raison de cette différence vient de ce que les fruits civils ne tiennent leur existence que de la loi, les fruits naturels ou industriels sont créés par nature chose même, par nos héritages. Les contrats et obligations donnent naissance aux fruits civils; de là il suit que si les fruits naturels ou industriels pendants par branches ou par racines appartiennent en totalité à l'acquéreur, comme faisant partie de la chose, il ne saurait en être de même des fruits civils dus au vendeur, puisque l'effet des contrats ne doit, en principe, profiter qu'aux parties contractantes, ou, à celles qui leur sont légalement substituées. Les fruits civils antérieurs au jour de l'acquisition ne peuvent donc, sous une clause expresse, passer entre les mains de l'acquéreur; mais, à dater de cette époque, étant substitués en tous les droits du vendeur sur la chose même, il acquerra les fruits civils comme éléments de sa chose, et pourra actionner en son nom propre le débiteur, en faisant connaître son titre. » (CRAVOY, t. II, n° 54.)

(3) Le fermier et l'usufruitier acquièrent-ils les fruits par

545 5^e (3).

546. Mais lorsqu'un fonds a été cultivé par un

droit d'accession? — CRAVOY, n° 456. « Voici ce que l'on peut dire pour l'affirmative :

« Le droit d'accession n'est pas un droit inextinguible, le droit d'accession et le droit de propriété ne sont pas tellement indivisibles dans leur coexistence qu'ils ne puissent être séparés pour un temps. Car le droit d'accession, lorsqu'il ne s'applique qu'aux produits de la chose, n'est pas autre que le droit de jouissance; or, rien de plus certain que le droit de jouissance ne puisse être séparé du droit de propriété sans enlever pour cela d'être un des caractères essentiels de ce droit. En effet, le propriétaire peut céder son droit de jouissance à un fermier, et il est bien vrai que l'acquisition des fruits au profit du fermier a pour origine son bail; mais quel est l'effet de ce dernier titre? Ce n'est pas de transmettre directement des fruits, car ordinairement ces fruits n'existent pas encore; n'est-ce pas de substituer le fermier aux droits du propriétaire, quant à la perception des fruits et éléments qui proviennent de la chose? Ce titre n'est-il d'autre effet que de transférer le droit d'accession quant aux fruits, ou, autrement dit, le droit de jouissance, le droit de joindre et d'user de la chose, de profiter de ce qu'elle produit?

« Le fermier n'acquiert certainement pas les fruits par la force et puissance de la chose qui lui appartient, mais par la force et puissance de la chose dont il a le droit de jouir en vertu de son titre; car le droit de jouissance renferme le droit de percevoir les fruits que la chose produit. — POTIER, de la Propriété, n° 153, 154; TOULIER, t. III, n° 108, 110.

« L'usufruitier ne tient aussi son droit que de la volonté du propriétaire au de la loi; la constitution d'usufruit a aussi pour effet de transférer en la personne de l'usufruitier le droit qui le propriétaire d'acquiescer, par droit d'accession, tous les fruits qui naissent de sa chose. Cette séparation de la jouissance est même, dans cette circonstance, regardée comme un démembrement de la propriété; l'usufruit est considéré comme un immeuble. En effet, comme le dit la L. 4 de usufructu R. : *Usufructus in multis casibus pars domini est*; « non pas, il est vrai, qu'il puisse être considéré comme une partie corporelle de l'immeuble auquel il est attaché, mais seulement, sous ce rapport, que dans plusieurs circonstances *vis pars fructus* ; c'est ce que Cujas (l. 25, de F. S. R.; Comm. sur le Dig.) exprime ainsi par ces mots : « *Quia continet omnia rei emolumenta in plerisque casibus, effectum portione obinet.* L'usufruitier est donc pleinement et véritablement *locus domini*, quant au droit de percevoir tous les éléments qui proviennent de la chose.

« De cette doctrine il résulterait qu'en ne doit pas considérer l'acquisition des fruits par le fermier ou l'usufruitier comme une véritable exception au droit d'acquisition par accession, parce que leurs titres n'ont pas d'autre effet que de les substituer au lieu et place du propriétaire. (POTIER, *loc. cit.*)

« Mais nous croyons la négative mieux fondée.

« En effet, l'accession est une manière d'acquiescer par la seule force et puissance de la chose qui nous appartient, elle est l'effet d'une propriété préexistante. Aussi les art. 536 et 547 du code civil, conformes en cela à la loi romaine, font-ils du droit d'accession un attribut particulier de la propriété. Ce ne peut être par droit d'accession que le fermier et l'usufruitier acquièrent des fruits, puisqu'ils ne sont pas propriétaires de la chose dont ils jouissent; c'est en vertu de leur titre, qui n'est pas seulement l'origine, mais encore le cause de cette acquisition. Son objet direct n'a pas été, il est vrai, de leur transférer des fruits, mais un droit, le droit de jouir; voici la nature vraie de ce droit; il contient sans doute le droit de percevoir les fruits de la chose soumise à la jouissance, il peut sans doute être séparé de la propriété; mais il ne s'agit pas de la qu'il puisse être assimilé au droit d'accession et que le droit d'accession puisse être séparé de la propriété; ces deux droits diffèrent, non-seulement sous le rapport de leur étendue, mais encore sous le rapport de leurs effets et de leurs effets : le premier a pour unique objet la jouissance de la propriété d'autrui; le second, l'acquisition de la chose d'autrui ou n'appartenant à personne. Et par cela même que le droit de

liers, les fruits n'en appartiennent au propriétaire qu'à la charge de rembourser les frais de labour, travaux et semence, faits par le cultivateur (548), parce

que l'équité ne peut permettre que le maître du sol s'enrichisse aux dépens d'autrui (1).

546 2^e (2). 546 3^e (3).

Je ne suis alors séparé de la propriété, il ne peut plus être assimilé au droit d'accession; car la propriété et la possession sont distinctes, et le droit d'accession serait devenu l'attribut de la possession. Celui qui a droit de jouir acquiert les fruits, comme celui qui possède la propriété; mais quoique leurs droits aboutissent à ce même résultat, il y a le même écart entre ces droits qu'entre ceux qui les possèdent, qu'entre l'usufruitier ou le fermier et le propriétaire. » (DE MANTON, n° 345.)

(1) DE MANTON, n° 345, ajoute : « Soient le droit romain ainsi qu'il se devait point s'enrichir aux dépens d'autrui, et le règle nulli sunt fructus, nisi impensis deductis, non vient de cette législation. Pourtant celui qui avait à ses dépens, et de bonne foi, ensemencé le fonds d'autrui, ne pouvait recouvrer le prix de ses semences et de ses travaux qu'en opposant sur la demande en revendication du propriétaire à l'exception de dol, et pour cela il fallait qu'il possédât encore le fonds; si ce n'est lui restait aucun moyen d'être indemnisé de ses dépenses. Si l'on avait ensemencé de mauvaise foi, il était censé avoir voulu faire don de ses semences, et il ne pouvait, même dans le cas où il possédait encore le fonds, se réclamer le montant par voie de rétention.

« Il n'est pas douteux, sur le premier cas, celui où le tiers a ensemencé de bonne foi et qu'il ne possède plus le fonds, que le code ne soit égaré de la sévérité des principes du droit romain; en conséquence, que ce tiers n'ait une action en indemnité.

« Mais sur le second, celui où il a ensemencé de mauvaise foi, sachant que c'était le fonds d'autrui, il ne paraît pas aussi évident au premier coup d'œil, quoique le tiers possède encore, qu'on ait entendu, par dérogation à ces mêmes principes, lui accorder une action pour être indemnisé de ses dépenses et de ses travaux, même jusqu'à concurrence seulement de l'avantage qui en est résulté pour le propriétaire; car le possesseur de mauvaise foi est toujours vu avec défiance. Pourtant il nous paraît certain qu'il en doit être ainsi.

« En effet, de quels tiers l'art. 558 peut-il vouloir parler, si ce n'est des tiers de mauvaise foi, puisque le tiers possesseur de bonne foi gagnant les fruits (art. 549), il est bien évident qu'il n'y a aucuns frais de labours et de semences à leur restituer? Ce n'est pas assurément des conveyed en possession des biens des absents; leurs droits, quant aux fruits, sont réglés par l'art. 117, et s'appliquent exactement à ce cas la maxime nulli sunt fructus, nisi impensis deductis.

« Ce n'est pas non plus de l'usufruitier, puisque, d'après l'article 585, il n'a aucune indemnité à réclamer pour les labours et semences des fruits qui sont perdus par branches ou racines au moment où cesse l'usufruit; ni au mari à l'égard des fruits de labours et de semences qu'il a faits sur les biens de sa femme quand les fruits sont encore perdus au moment de la dissolution du mariage; car les droits et obligations respectifs des époux relativement à cet objet se régissent par les principes du titre du contrat de mariage.

« Enfin cet article n'entend pas parler d'un tiers qui, comme moi tuteur ou en vertu de mon mandat, ou qui en mon absence, et pour ne pas laisser mes biens sans culture, a ensemencé mes terres, puisque ce cas étant régi par les principes de la tutelle, du mandat ou de la gestion d'affaires, la disposition serait évidemment superflue.

« Ce n'est donc que des tiers qui ont ensemencé pour eux, dans le vu de s'enrichir les fruits, que cet article peut vouloir parler. Or, nous le répétons, ces tiers gardent les fruits comme possesseurs de bonne foi, et alors il n'y a aucune indemnité à leur accorder pour frais de labours et de semences, ou ils les restituent parce qu'ils sont de mauvaise foi, et à eux seuls peut s'appliquer la disposition de la loi, qui veut que le propriétaire n'ait le fruit qu'à la charge de restituer les frais de labours et semences faits par des tiers.

« Aurait-on voulu, en effet, ne comprendre dans une règle aussi générale que la loi unique où le possesseur a ensemencé d'abord de bonne foi, et qu'il a ensuite été constitué en mauvaise foi avant que

les fruits aient été levés, cas dans lequel il a dû cultiver en bon père de famille, et où cependant il doit les restituer? Cela est improbable.

« Disons donc qu'on s'est éloigné de la rigueur et de la subtilité des principes purs du droit romain sur ce point, comme la preuve notre article 558 combiné avec le § 30 aux Institutes, et comme le preuve aussi l'art. 1381; en sorte qu'il n'est pas permis, chez nous, de s'enrichir même aux dépens d'un possesseur de mauvaise foi. À cet égard, nous avons rejeté toutes ces actions, toutes ces suppositions démenties par la nature des choses, que le possesseur est censé avoir voulu faire don de ses semences, de ses motifs, de ses travaux et des impôts qui ont toujours été une charge des fruits. Nous avons aussi tranché toutes ces difficultés qui naissent, dans cette législation, du conflit des règles du droit strict et des principes de l'équité; nous avons adopté de préférence ceux qui sont consacrés par les lois 36 et 37, ff. de petit. hered., qui s'éloignent diamétralement des premières, et telle était notre ancienne jurisprudence. » (Op. conf. de HENNEQUIN, p. 147, où il invoque en outre les lois 36 et 38. D. liv. V, tit. III. — DELLEURIE, n° 389; CHAYOT, n° 445.)

TAULIER, p. 168, ajoute : « Le même principe est applicable quand le possesseur qui a ensemencé de bonne foi est obligé de restituer les fruits parce qu'il les a perçus de mauvaise foi, ou bien quand le propriétaire qui reprend la possession de sa chose y trouve des fruits qu'il percevra lui-même. »

TOULIER, p. 169, dit en outre : « Ceux à qui ce remboursement est dû, ont sur les fruits un droit préférable à tous les créanciers du propriétaire. » Ainsi la cour de cass. de France jugait-elle, le 15 juin 1807, que le propriétaire n'est pas fondé à contester au journalier le privilège qui lui est accordé par l'art. 2102 du code civil, sur la récolte produite par l'immeuble qu'il a cultivé, sous le prétexte que le journalier, en ne réclamant pas le paiement de ses journées au fur et à mesure, a suivi le foi du fermier qui l'a employé. »

MALLEVILLE, sur l'art. 558, dit : « Il y a pourtant une exception relativement à l'usufruitier qui prend et rend les fonds dans l'état où il se trouvent. »

HENNEQUIN, p. 118, dit encore : « C'est par préférence sur le prix de la récolte et par préférence à tout autre privilège, même à celui du propriétaire, que sont payés les sommes dues pour les semences et fruits de récolte de l'année. »

(2) Quel est le droit des animaux ? » CHAYOT, n° 453, dit à ce sujet : « Mais si le port qui appartient au maître dans la production est si peu de chose qu'elle ne mérite aucune considération dans l'attribution des produits, et si, sous ce rapport, elle est assimilée à la semence ou à la plantation, cette similitude cesse quant au droit à l'indemnité. Il n'est pas accordé d'indemnité au maître du mûle, tandis que, suivant l'art. 558 : « Les fruits produits par la chose n'appartiennent au propriétaire qu'à la charge de rembourser les frais des labours, travaux et semences faits par des tiers. » En effet, si le propriétaire avait fait faire à ses frais le culture de son champ, il s'enrichirait de bénéfice ou produirait net que ce qui excéderait ses frais de culture; c'est ce qu'exprime cette maxime qui nous vient du droit romain, nulli sunt fructus, nisi impensis deductis. Il y aurait donc de l'iniquité de la part du propriétaire qui voudrait s'emparer de la totalité de la récolte, sans indemniser celui qui s'est travaillé, labouré et semé, car ce serait vouloir profiter des travaux et du bien d'autrui. Ainsi cette indemnité est-elle pensée dans notre code comme un principe général; elle est placée au titre général de la propriété, indépendamment de ces cas particuliers et du titre qui constituent la propriété; tandis que dans le droit romain, plus fidèle à la rigueur du droit qu'à l'équité, la prescription de cette indemnité était insérée dans des titres qui avaient pour objet des manières spéciales d'acquiescer. (L. 36 et 37, ff. de petit. hered.) ; de là le débat entre les interprètes, il fallait généraliser le principe, ou s'il ne fallait l'appliquer qu'à la manière spéciale pour laquelle il semblait avoir été posé.

(3) Quelles dépenses doit restituer le propriétaire. — CHA-

546 4° (1). 546 5° (2).

547. Le possesseur de bonne foi fait aussi les fruits siens (549), pourvu qu'il les recueille ou les perçoive réellement (558) durant le temps de sa bonne foi. La loi veut qu'il soit, sur ce point, assimilé au véritable maître; et cette décision est pleine d'équité, parce que l'homme est naturellement dans l'habitude

de proportionner ses dépenses sur le montant de ses revenus, et que, si celui qui a joui du fonds d'autrui dans la persuasion qu'il en était propriétaire légitime, se trouvait obligé d'en restituer les fruits, après avoir cru pouvoir les dépenser comme siens, sa bonne foi même serait la cause de sa ruine, par la fausse sécurité qu'elle lui aurait inspirée (5).

NOT. n° 455, dit à cet égard : « Presque tous les interprètes, malgré l'assimilation qui résulte du texte du § 34, Inst. de *rev. div.*, font une distinction en faveur des impenses, ils distinguent entre les impenses destinées à la reproduction et la conservation des fruits, et les impenses qui ont eu pour but l'amélioration du la chose même. Ils se fondent sur le § 34, Inst. de *rev. div.*, où il est dit : *Fructus intelligitur deductis impensis que quærendum, colligendum conservandumque eorum gratia sunt. Quod non colligit in bono fidei possessoribus naturalis ratio expositat, verum etiam in prædicationibus, sicut Sabino quoque placuit* (V. aussi L. 46, de *usufructu*, ff.). »

« En effet, comme le dit Cujas sur la L. 51, *Item. etiam. ff.* : *Nihil casus incidere potest quin impediat hanc deductionem emptorum*. (V. encore Cujas, *paratitula*, in lib. VII, C. tit. LI.)

« *Porro quæ, dit Persé (C. de rei vind., n° 45), Accensus de fructuum restitutione dicta sunt, intelligitur deductæ impensæ, nam etiam si fructus non fuissent.* (V. Voët, de *acq. rev. div.*, § 15.)

« Vinnius lui-même, qui, au § 34, refuse au possesseur de mauvaise foi toute action et toute expensæ, même lorsqu'il possède, pour se faire indemniser de ses impenses, au livre I^{er} de ses *Questions de droit commun* ainsi le chap. XXIV : *De quantitate impensarum, quæ in rem fiunt, fructuum quærendum aut colligendum conservandumque gratia factæ sunt, non est laborandum, cum hæc omnes citra aliam distinctionem ut omnibus possessoribus deducantur, nisi hæc ratio à veteribus reddiderit, quod fructus non intelligitur, nisi quod deductæ impensæ superest.*

« Vœt suit la même doctrine au tit. de *hered. petit.*, n° 21 et 22.

« Les frais de labours et de semailles, *fructus quærendum gratia*, comme les frais de récolte et ceux employés à la conservation des fruits, *colligendum conservandumque eorum gratia*, étaient regardés comme impenses nécessaires que tout possesseur pouvait réclamer. Aussi Pothier (de la *Propriété*, n° 335) dit-il que « le possesseur de mauvaise foi est tenu de faire raison, même des fruits qui proviennent des semailles qu'il a mises dans les terres ravenniques et des labours qu'il y a faits; sauf que, sur le prix desdits fruits, on doit lui faire déduction de ses semailles et de ses labours. » (V. Tierschke, de *Retrahit l'ingener*, Glor. I^{re}, § 15, n° 1 et 2.)

« Du cette discussion une semblerait à tirer la conséquence que si, sous la législation romaine et notre ancienne jurisprudence, on permettait généralement la déduction des frais de labours et de semailles en faveur du possesseur de mauvaise foi, à plus forte raison cette déduction sera permise sous notre code plus ami de l'équité et moins sûr des subtilités et à la rigueur des formes. (V. MÉRILIN, *Idem*, au mot *Fruits*, n° 4.) Aussi devons-nous accorder au possesseur de mauvaise foi la faculté, non seulement d'imputer ces frais sur les restitutions, mais encore, au cas où cette imputation n'aurait pas eu lieu, d'obtenir une action judiciaire aux fins d'une somme en indemnité. (Et hoc non solum per modum retentionis, sed etiam via actionis, post simplicem restitutionem rei. DE MOULIN, *Cout. de Paris*, tit. I^{re}, § 1^{er}, gl. V. n° 121.) L'art. 548 n'impose pas, en effet, au propriétaire revendicateur seulement la charge d'en souffrir la déduction, mais encore de la rembourser. »

(1) Qu'entend l'art. 548 par le mot tiers? — CHAYOT, n° 454 : « L'art. 548 pose un principe d'équité qui semble devoir s'appliquer en faveur du tiers individu, quelle que soit sa qualité, à moins d'une dérogation spéciale, telle que celle qui fait l'objet de l'art. 586, au titre de l'usufruit.

« Néanmoins, il est utile de voir quelles personnes l'art. 548 entend désigner par le mot tiers. Ce tiers peut être un individu qui n'a aucun droit sur la récolte, mais seulement au prix de ses tra-

voux et de ses semailles; il peut être un individu qui vienne en partage de la récolte avec le propriétaire, soit pour solennité du son fran, soit après la prélevement de ses fruits. L'art. 548 paraît n'avoir pour objet que la première espèce, mais nous mentionnerons ici d'autres espèces où le possesseur, sous différents noms, est indemnisé de pareils fruits.

« Et d'abord ce mot tiers ne s'applique pas au fermier, car il est aux droits du propriétaire, quant à la perception de la récolte, et les frais de semailles sont à sa charge exclusive; d'ailleurs leurs obligations et droits respectifs sont déterminés par le titre et l'état des lieux au moment de la mise en possession; cet état doit être le même à la fin du bail.

« Il ne s'applique pas à l'usufruitier, car, pendant la durée de son usufruit, lui seul a le droit de percevoir les récoltes et doit faire les frais de semailles. L'art. 585 exclut d'ailleurs de cette indemnité, soit celui qui a concédé l'usufruit ou ses héritiers, soit l'usufruitier ou ses héritiers, lorsque l'usufruit a pris fin.

« Mais il peut désigner l'envoyé en possession des biens d'un absent, lorsque le retour a lieu après les semailles. DUBANTON, t. I^{er}, n° 408, lui accorde même une part dans les fruits en proportion du temps qu'a duré l'absence pendant la dernière année, « car, dit-il, les fruits sont attribués aux envoyés pour les indemniser de leurs soins et de leurs peines, comme ceux de la dot » sont acquis au mari pour supporter les charges du mariage. « Cette part de fruits lui sera donc attribuée pour ses frais de semailles et autres travaux.

« L'époux, propriétaire du fonds ensemencé, après la dissolution du mariage doit rapporter les frais de labours et de semailles à la masse, dans le cas de communauté légale ou conventionnelle; le mari doit les déduire avant le partage des fruits, dans le cas du régime dotal; et dans le régime d'exclusion de communauté, la femme en doit indemnité au mari. (PROUDHON, de l'Usufruit, n° 485.)

« Il s'applique au possesseur de bonne foi constitué en mauvaise foi avant la levée des fruits.

« Il s'applique au possesseur de mauvaise foi qui souffre l'éviction de la chose qu'il possède. En effet, étant soumis au rapport de tous les fruits qu'il a perçus et même qu'il devrait percevoir (art. 559), ce serait blâmer l'équité à vouloir profiter des travaux et du bien d'autrui que de ne vouloir pas lui tenir compte de ses frais de labours et de semailles. (PROUDHON, de l'Usufruit, n° 1497.) »

(2) Comment se fait la prise des fruits de labours et semailles? On lit, à cet égard dans ROUSSEAU DE VILLAGEUR, v^o *Prisée*, n° 73, 74 et 75 : « Le plus souvent, ces fruits sont connus, et il n'y a pas lieu à faire une estimation proprement dite; on sait ordinairement combien de journées d'homme ou de charrues a exigées telle ou telle pièce, et ce qu'on y a mis d'engrais et de semailles. Tout se réduit alors à des opérations d'arithmétique.

« Mais lorsqu'on a pas les éléments de ces opérations, et qu'il faut faire une estimation, il est évident qu'elle ne peut être bien faite que par des propriétaires ou des cultivateurs du lieu, qui connaissent bien la nature des terres; car les labours sont plus ou moins difficiles suivant la nature de la terre, et telle quantité d'engrais et de semailles, suffisante pour une pièce de terre, ne le sera pas pour une autre de même grandeur, mais dont le sol est différent. Le plus souvent, les parties elles-mêmes pourront faire l'estimation.

« De quelque manière qu'elle soit faite, cette estimation nous semble tend à faire élargir à l'officier chargé de la prise des meubles. Si la fait, c'est comme personne privée et non comme revêtu d'un caractère public. »

(3) Op. conf. de CHAYOT, n° 367. — Mais, dit DUBANTON, n° 345 et 346 : C'est pour lui une manière d'acquiescer principale; l'acquiescement est en effet considéré dans le code tant par rapport

547 § (1).

à ce qui est produit par la chose, que par rapport à ce qui s'y unit et s'y incorpore (art. 546). Cependant il s'y a réellement que le propriétaire qui acquière les fruits par droit d'accession, et comme manière dérivée, secondaire; car pour le simple possesseur, il les acquiert par la seule perception qu'il en fait, unie à sa bonne foi; et c'est pour lui une manière d'acquiescence principale originaire, ne supposant aucune propriété préexistante ou se perdant. L'usufruitier, le fermier et le colon partiaire acquièrent aussi les fruits par la perception unie à leur titre d'usufruitier, de fermier ou de colon; mais c'est encore par une acquisition principale, puisqu'ils ne sont point propriétaires de la chose qui produit ces fruits.

Il est vrai, quant au possesseur de bonne foi, qu'il est considéré par rapport aux fruits par lui perçus comme étant *pari passu domino*; mais cette fiction de droit est loin d'avoir tous les effets de la réalité; et elle ne détruit en aucune manière le justesse de notre observation, quoique nous convenions volontiers que l'acquisition des fruits est une sorte d'accession à la possession de bonne foi, mais la possession n'est pas la propriété; aussi beaucoup de docteurs considèrent-ils l'acquisition des fruits par tout autre que le propriétaire du fonds, par le possesseur de bonne foi lui-même, comme un mode principal d'acquisition distinct de celui de l'accession, qui est évidemment secondaire et dérivé; et nous partageons leur sentiment. « Telle était aussi l'opinion de Vinnius, sur le § 35, *inst. de rerum divisiōe*. — Op. conf. de ZACHARIE, § 201. — TAULIER, p. 280, ajoute : « Évidemment il ne saurait les acquiescer que par la perception, car pour lui le droit dérive du fait. »

Cependant, dit CHAYOT, t. II, n° 457, cette opinion, quel que conforme qu'elle soit aux principes de la matière, paraît n'avoir pas été adoptée par les rédacteurs du code civil, quant au possesseur de bonne foi; le position des articles 546 et 550 dénote une intention contraire. A la vérité, le possesseur de bonne foi, dans ses rapports avec la chose, n'est pas dans une position analogue à celle du fermier ou de l'usufruitier; ceux-ci ne possèdent la chose qu'à titre précaire, leurs titres assignent le caractère et posent les limites de leurs droits; ce possesseur, au contraire, possède à titre de propriétaire. Sa bonne foi lui fait réputer propriétaire, elle est, comme le dit Cujas (lib. VII, *digest. Jofruat*, lib. 35, *de usuria*), *fecit domini*. Il semble donc que, dans cette circonstance, l'acquisition des fruits par accession serait devenue un attribut de la possession de bonne foi. Nous citons l'opinion de POTHIER sur ce point, parce qu'elle paraît avoir été partagée par les rédacteurs du code. Ce point établi, nous serons disposés de classer l'acquisition des fruits par le possesseur de bonne foi dans un ordre à part, sans rapport avec le mode d'acquisition par accession. Voici l'opinion de POTHIER, *Prop.*, n° 345 : « Les fruits qui naissent pendant la possession de bonne foi, sont acquis au possesseur plutôt qu'au propriétaire de la chose. Ce n'est cependant qu'une exception apparente, qui ne donne aucune atteinte à notre principe, que le domaine des fruits suit celui de la chose dont ils sont des accessoires; car si le possesseur qui, à la vérité, n'est pas propriétaire, semble en ce cas acquiescer les fruits de la chose, ce n'est qu'autant qu'il est réputé le propriétaire de la chose qu'il possède, jusqu'à ce que la véritable propriété ait paru et ait justifié de son droit. » En effet, si le possesseur de bonne foi ne peut, relativement à la chose, ou par rapport aux droits glorieux qu'elle fait naître, avoir des droits aussi étendus et étendus que le propriétaire lui-même, il en néanmoins, quant à ce qui regarde la perception des fruits de cette chose, *pari passu domino*. (Lib. 35, *de acq. rer. dom. ff.*) C'est alors qu'on peut dire : *Tantum prout bonæ fidei quantum veritas*, en sorte que la loi 55 de *usuria ff.* a fait son application à l'espèce qui nous occupe : *Paro bonæ fidei possessor in percipiendis fructibus id juris habet, quod dominus prædiorum tributus est*. Ainsi les rédacteurs du code civil ont-ils traité de l'acquisition des fruits par le possesseur de bonne foi au titre de l'acquisition par accession.

MARNEQUIN prouve la sagesse de la loi : « On ne saurait accroître le travail de trop de dénuement. Il ne faut pas que l'homme

laborieux qui a calculé ses dépenses sur des revenus dont il ne se croyait comptable envers personne, puisse être à l'improviste obligé de reproduire un passé dont les éléments ne sont plus en son pouvoir. L'industrie, la conviction même ne peuvent pas être sacrifiées à ce point aux intérêts d'un propriétaire coupable de son silence, ou, si l'en veut, de son malice, mais qui n'a pas le droit de rejeter sur un autre la fatalité de sa destinée. La croyance du possesseur de bonne foi devient son titre, et sa qu'il a pu raisonnablement presser pour la vérité doit lui en servir lieu. *Bona fides tantummodo possidentis præstat quantum veritas*. (Loi 136, lib. I, tit. XVII, *de reg. jur.*) *In precadam fructus aliam fortis sit, sicut lac et pilas et lana. In quo agni et hendi et vituli statim plene jura sunt bonæ fidei possessorie*. (Loi 28, D., lib. XXII, tit. I, *de acq. et fruct.*)

« Les considérations qui militent en faveur de l'ignorance involontaire s'élèvent contre la spoliation, et, s'il faut s'en tenir à une chose, c'est que cette théorie si nettement exprimée par les lois romaines (loi 3, § 22, D., lib. XII, tit. II, et loi 38, D., lib. XII, tit. II), n'a été si tardivement prise place dans le droit français.

« Il y a moins de 35 ans que c'était encore une question parmi nous que celle de savoir si le possesseur de bonne foi n'était pas tenu de restituer au moins une partie des fruits. C'est dans la rédaction de l'ordonnance de 1539 que se trouve la cause de cette hésitation.

« Aux termes de l'ordonnance (art. 51), les fruits, en cas de revendication, devaient être adjugés, « non-seulement depuis le contestation en cause, mais aussi depuis le temps que le condamné avait été mis en demeure et de mauvaise foi. S'exprimer ainsi, c'était dire à la vérité que, jusque-là, et tant qu'il n'avait pas eu connaissance de droit d'autrui, le possesseur avait profité des fruits, mais c'était la dire par un argument à contrario *tenet* qui s'a jamais été considéré comme un guide hinc vici. C'est toute-fois dans ce sens, qu'après plusieurs décisions transactionnelles la jurisprudence s'est définitivement fixée. (Théodoric contre Verrier et Caffard, 11 juin 1806, *cas. DALLOZ*, P. 61, 355. P. 8, 1806, 565.)

« Tel était l'état des choses, lorsque le code civil est venu consacrer, tout à la fois, et le droit commun et l'exception, par l'article 546 ainsi conçu : « Le simple possesseur ne fait les fruits » *sicut qui dans le cas où il possède de bonne foi, dans le cas contraire il est tenu de rendre les produits avec la chose au propriétaire qui la revendique.* »

« Assurément, sous le rapport des fruits, à la propriété elle-même, le bonne foi n'a besoin que de modifier pour acquiescer. Dès que les fruits sont coupés, ils constituent entre les mains du possesseur confiant dans son titre une propriété parfaite et définitive : *Bona fidei possessor in percipiendis fructibus id juris habet, quod dominus prædiorum tributus est*. (Loi 35, D., lib. XXII, tit. I, *de acq. et fruct.*) »

BERANTON dit encore, n° 350 : « Cette acquisition est une sorte d'accession à la possession de bonne foi, attendu que pour cet objet le possesseur est supposé propriétaire.

« Mais comme le trésor n'est pas un fruit, le possesseur serait tenu à la restitution de la moitié qui lui aurait été attribuée comme propriétaire.

« Il en serait de même des produits des mines, carrières et tourbières, qui ne tombent pas dans la jouissance ordinaire, parce que ces mines, carrières ou tourbières n'étaient point encore en exploitation lorsque le possesseur a commencé à posséder le fonds. Dans le cas contraire, il garderait ces mêmes produits : non pas que ce soient des fruits, non *non fructuarius*, mais parce que ce sont des accessions considérées comme fruits.

« Il ne jouit pas non plus des futaies non mises en coupes régulières. Nous en parlerons tout à l'heure. » (Voir ci-après n° 547 § 2.) *Jurisprudences*. — Lorsqu'un tribunal a reconnu ce fait qu'un possesseur était de bonne foi, il se peut condamner celui-ci, en cas d'éviction, à restituer au véritable propriétaire tout ou partie des fruits qu'il a perçus. (11 juin 1806, *cas. de France*.)

(1) Le possesseur et le propriétaire s'acquiescent pas les fruits au même moment, la perception est une condition imposée au possesseur. — Si l'on considère le possesseur dans ses rapports

547 5° (1).
547 6° (2).

avec le chose, au bonne foi le substitue aux lieux et place du propriétaire; elle l'autorise par cela même à acquérir les choses accessoires à la propriété. Sa bonne foi est le fondement de son droit, c'est elle qui, dans l'acquisition des fruits, donne le même droit que le droit de propriété. Cependant le propriétaire et le possesseur n'acquiescent pas les fruits au même moment: en effet, nous avons remarqué que les fruits pendants ne font qu'une seule et même chose avec le fonds: d'où il suit que le propriétaire du fonds est aussi propriétaire des fruits pendants, et vice versa que celui qui n'est pas propriétaire du fonds ne saurait être propriétaire des mêmes fruits. Aussi le propriétaire qui revendique son fonds revendique-t-il par cela même, et sans avoir besoin d'en faire un acte particulier de demande, les fruits pendants: la vente d'une récolte faite par le possesseur n'a pas d'effet, si le revendicataire est exercé avant l'achèvement de la récolte.

• La perception faite par le propriétaire n'a pas d'autre effet que de donner aux fruits un corps distinct; ils sont alors, il est vrai, l'objet d'un domaine indépendant du domaine du sol, mais le sol et les fruits ont toujours le même maître. La perception faite par le possesseur a d'autres effets; car, par elle même que la séparation du sol rend le domaine des fruits indépendant du domaine du sol, il y a changement de maître; le propriétaire du sol n'est pas, en effet, le même que le possesseur. Les fruits n'ayant donc une existence indépendante que par la perception, n'étant distincts et n'ayant, dans le droit, une existence propre que par elle, il s'ensuit que celui qui n'est pas propriétaire du sol, que le possesseur de bonne foi ne devient propriétaire des fruits qu'au moment même de la perception, que dès qu'ils sont perçus.

• La perception ainsi entendue est donc une condition de l'acquisition des fruits par le possesseur de bonne foi; par la même raison, c'est aussi une condition pour l'usufruitier, qui n'est que possesseur du sol. (CHAVOT, n° 568.)

(1) Quel est l'acte qui constitue la perception? — « Nous devons nous conformer aux principes du droit romain, quand il s'agit de savoir quel est l'acte qui constitue la perception des fruits. En effet, quand il s'agit des produits de la terre ou des arbres, leur perception ne consiste que dans leur séparation de la terre ou de la branche à laquelle ils étaient attachés. Dès que l'épi en la foin est coupé, serait-il encore sur le sol; dès que le fruit est détaché de l'arbre ou de la plante qui l'a produit, leur perception est parfaite, quoique leur conservation exige d'autres soins et d'autres travaux, et que même ils soient encore impropres à l'usage auquel ils sont destinés; en effet, c'est de ce moment qu'ils acquiescent une existence indépendante. »

• Le jurisconsulte Paul s'exprime ainsi à la loi 15, quib. mod. usufr. : *Si fructuarium messum fecit et decessit, stipulatum quo in messe facit hereditas ejus esse Labeo ait: spemque quae tenentur domini fundi esse. Fructumque percipi spem aut fieri certe aut non utrumque aut successu otia; quantum nondum tritum frumentum aut oleum factum vel vindemium cunctis sit. Le croît des animaux est acquis au possesseur de bonne foi à l'instant même de sa naissance: *In percipiendis fructu*, dit Gaius (loi 28, de usufr. 3.), *etiam fortis est, sicut lac et pium et lana. Inque agni et hendi et vituli statim pene jura sunt bona fidei possessoris et fructuarii.* (CHAVOT, n° 471.)*

(2) Les fruits civils entrent dans notre mobilier d'un jour à l'autre, nous que le quartier soit échu. — « L'acquisition des fruits civils, nous l'avons déjà dit, est réglée entièrement par la loi, leur perception ne consiste pas dans un fait instantané, mais elle se fait jour par jour (568).

• Les fruits qui nous sont dus, dit MERLIN, Répert., en mot « Biens, § 1^{er}, comme les loyers de maisons, les revenus de terres, les pensions, intérêts, sont des objets qui entrent dans notre mobilier d'un jour à l'autre, avant même que le quartier soit échu. » Aussi la cour de Rennes (Arr. du 22 janvier 1827. — Lebraten, Y. Dict. sup. de jurispr., n° 1) a-t-elle jugé que le législateur des membres « droit à tous les fermages échus jusqu'en jour de décès du testateur quand il serait stipulé que ces fermages ne se paieraient qu'après la fin de l'année. Une telle clause ne donne pas

547 5° (3).
547 6° (4).

en l'absence des immeubles le droit de prétendre à ceux de l'année entière. (CHAVOT, n° 475.) (Voir ci-dessus n° 545 à la note.)

(5) Fruits dont ne profite pas le possesseur de bonne foi. — « En expliquant l'art. 547, nous avons compris sous le mot fruits tous les revenus et avantages qui peuvent provenir d'une chose; cependant nous ne lui accorderons pas la même extension dans l'article 549. En effet, les droits du possesseur de bonne foi sont particulièrement bornés aux fruits qui naissent et renaissent de la chose ou qui sont perçus à son occasion à des époques périodiques; ses droits sont les mêmes, dans cette circonstance, que ceux de l'usufruitier. Il ne profite donc pas des futaies (art. 559), des arbres non entiers lors de son entrée en possession (art. 568).

• Les futaies et les mises participent de la nature de l'immeuble auquel elles sont attachées; et quoique les futaies soient incontestablement un fruit naturel de la terre, cependant elles ne sont pas considérées, en droit, comme des fruits, parce qu'elles naissent et se renouvellent pas, comme les bois taillis, dans l'espace trop court de la vie de l'homme; elles sont plutôt un capital en réserve. (PACHOD, de l'Usufr., n° 164.) Aussi VINET, loc. cit. § 35, de rer. div., n° 7, s'accorde-t-il au possesseur de bonne foi qu'une certaine classe de bois qu'il nomme *Sylva cordus*; *Sylva cordus*, dit la l. 3e de P. 3., est, ut quidem putant, quae in hoc habetur, ut cederetur. Cujas, interprète cette loi (Obs., lib. 24, cap. 5, s'exprime ainsi: « *Sylva cordus, ardua cordus, arborum cordus* in fructu sunt, etiam si interpositum est dandum, veluti inter quinquennialia, nescimus sint carentes patres. » *Excipiantur grandae et summae arbores quae tegunt sylvas cordus*, et in fructu non sunt. »

• Mais il profiterait des parties de bois de haute futaie qui ont été mises en coupes réglées (art. 561), soit que ces coupes se fassent périodiquement sur une certaine étendue de terrain, soit qu'elles se fassent d'une certaine quantité d'arbres pris sur toute la surface du terrain. Il profite aussi du produit des carrières et mines qui sont en exploitation au moment de sa mise en possession (art. 567). Dans ces cas, les futaies et les mines donnent un produit périodique, qui doit finir par les absorber, elles ne doivent plus être considérées comme un fonds de réserve, et rentrent dans la classe ordinaire des fruits. (CHAVOT, n° 473.)

Jurisprudence. — « Les arbres de haute futaie qui n'ont pas été mis en coupes réglées ne peuvent être considérés comme fruits, en ce sens que le possesseur, même de bonne foi, puisse être dispensé de restituer au véritable propriétaire la valeur de ceux de ces arbres qu'il a coupés pendant la durée de son indue possession. » (8 déco. 1836, Cass. SIREY, 1837, 1, 76.)

(4) Indemnité qu'il peut devoir de ce chef. — « Dans les autres cas, le possesseur de bonne foi devra une indemnité au propriétaire. Mais, à la différence de l'usufruitier, cette indemnité ne devra pas être calculée sur la valeur de la futaie ou de la mine qu'il a commencé à exploiter, elle s'évalue seulement jusqu'à concurrence de ce dont il a profité. En effet, l'usufruitier s'approprie seulement de ce qui ne lui appartient pas, tandis que le possesseur de bonne foi, se regardant comme maître, croit avoir même le droit d'abuser. (L. 25, § 6 de petit. heredit. 3.) Ce serait le déposséder injustement que de lui faire restituer un débât de ce dont il a profité. Aussi le jurisconsulte Ulpien s'exprime-t-il ainsi à l'égard du possesseur d'une hérédité (D. L. 25): « *Consultat etiam bonus fidei possessoribus in re totum damno adflicto* » — *tur, sed in id dumtaxat tenentur in quo locupletiores facti sunt.* » Passant ensuite à l'application de ce principe, il continue en ces termes: « *Quoniamque igitur emptor fecerit ac hereditate, si quid dilapidaverit, perdiditque, dam non est* » — *abstulit, non perdidit.* » Il ne fait pas même fléchir le principe dans l'espèce suivante, où le possesseur paraît avoir profité d'une partie de l'hérédité, par cela qu'il semblait l'avoir employée à acquiescer une dette naturelle: « *Non si domum emptor locupletiores facti videlicet: quoniam non remanerandum* » — *aliquidque naturaliter obligaverit, si non facti per conlationem de la que le véritable propriétaire n'a pas le droit de revendiquer l'immeuble perdu.* » (CHAVOT, n° 474.) Op. anal. de DURANTON,

547 7° (1).

548. Le droit romain, dans les dispositions avaient passé dans l'ancienne jurisprudence française, accordait déjà cet avantage au possesseur de bonne foi à titre singulier; mais le possesseur à titre universel n'en était point participant: en sorte que celui qui avait joui d'une hérédité qu'il croyait lui appartenir, était néanmoins obligé de rendre le montant des fruits perçus comme faisant partie de la masse qui était à restituer *judicio universali* (2). Et encore à l'égard

du possesseur à titre singulier, la loi romaine ne le déchargeait pas indistinctement de la restitution de tous les fruits: ceux-là seulement qui avaient été consommés de bonne foi lui restaient irrévocablement acquis (L. 23, cod. lib. III, tit. XXXII).

Mais toutes ces restrictions sont étrangères à notre code, qui veut indistinctement (549), et lors même qu'il s'agit de la restitution d'une hérédité (158), que le possesseur garde les fruits par lui perçus de bonne foi (5).

366, où il ajoute: « Il le devrait, lors même qu'il aurait cessé de posséder, par l'aliénation qu'il aurait faite du fonds au profit d'un autre. Ce ne serait sans doute pas l'action en revendication qui serait donnée contre lui dans ce cas; car elle se s'élève que contre celui qui possède ou qui a cessé de posséder; mais ce serait l'action in factum, fondée dans l'empire, sur le règle qu'en sa doit rien retenir de ce qui appartient à autrui. Cela serait encore moins douteux, s'il avait rendu la chose à titre gratuit; combattant pour conserver son bénéfice, quand le propriétaire combattrait pour éviter une perte, la cause de celui-ci serait digne de faveur.

Quid si c'est son successeur immédiat ou éloigné, et que celui-ci le trouve insolvable? — DURANTON, n° 367, dit à ce sujet: « Si c'était son successeur, immédiatement ou éloigné, n'importe, qui eût fait la coupe ou la démolition, lui on serait passible d'aucune action à cet égard, quand bien même le successeur serait insolvable. En effet, ce ne serait pas de la revendication, puisqu'il ne possède plus et que ce n'est pas par lui qu'il a cessé de posséder, ce ne serait pas non plus pour le fait de la coupe ou de la démolition, puisque ce fait n'est pas le sien; ni pour le fait d'aliénation, puisqu'il n'aurait raisonnablement pu donner une chose qu'il croyait lui appartenir: autrement il serait passible de la revendication elle-même, ce qui n'est pas.

Si au contraire il avait été élu sachant que c'était la chose d'autrui, il serait tenu des dommages-intérêts du propriétaire; et celui-ci pourrait, en revendiquant contre le successeur, le mettre en cause, et, se faisant déclarer commun avec lui le jugement, obtenir les condamnations qu'il serait en droit de faire prononcer contre ce dernier. »

(1) *Le travail des animaux est un fruit. Sa différence avec les autres fruits.* « Le travail des animaux est aussi un produit; mais un produit d'un genre tout particulier: en effet, quoiqu'il ne consiste pas en une chose matérielle, cependant il existe, il a une valeur; aussi l'acquiert-il et se paye-t-il. Mais en nature est telle que sa consommation se fait à l'instant même où il est créé, qu'il soit dépensé ou non dans une chose matérielle que l'on obtiendrait en échange. Il diffère des fruits naturels ou industriels en ce qu'il ne consiste pas en une chose matérielle; il diffère des fruits civils en ce qu'il n'est pas une création de la loi, il ne consiste que dans l'appropriation de la force physique des animaux dans le but d'utilité. Le possesseur de bonne foi en jouit comme le propriétaire, sans être tenu à une restitution équivalente à l'usage qu'il en a procuré. » (CHAYOT, n° 175.)

(2) Vey. l. 20, § 1, l. 25 in fine, et l. 41, § 1, B. de *hereditat. petit.*, lib. V, tit. III.

(3) Op. conf. de MERLE, *Rép.*, v° *Hérédité*, n° 81 — CHAYOT, n° 481-485, entre ici dans des détails plus étendus: « La titre translatif de propriété, quelle que soit son espèce, peut être l'occasion d'une possession de bonne foi, il peut constituer une fautive cause. Il en était de même dans le droit romain: cependant ce droit était moins large que le nôtre dans les conséquences qu'il tirait de ce principe: le possesseur pouvait être de bonne foi, et cependant il arrivait quelquefois que ce possesseur se trouvait pas des fruits qu'il avait perçus et consommés. L'acquisition des fruits était une faveur plus particulièrement accordée au possesseur *rei singularis*; quant au possesseur *rei universalis*, il ne pouvait en profiter: c'est ainsi que l'acquéreur de la chose qui n'appartenait pas au vendeur, s'il était de bonne foi, faisait seuls les fruits perçus et consommés. L'héritier putatif, au contraire, ne devant pas être condamné à indemniser le véritable héritier des pertes et diminutions qu'avait subies l'hérédité sans profit pour

lui, ne devait pas, par réciprocité, profiter des choses qui étaient regardées comme faisant partie de l'hérédité, et conséquemment des fruits. En effet, il était de principe dans cette législation que l'hérédité consistait en un droit universel susceptible d'augmentation ou de diminution, et que, tant qu'elle n'était pas acceptée, elle représentait et continuait la personne du défunt, que l'on réputait alors avoir été maître même des choses qui, après le décès, accédaient sans bien composer l'hérédité. De là il suivait que ces choses étaient une partie même de cette hérédité; qu'elles étaient comprises de plein droit dans la pétition d'hérédité; aussi la L. 20 de *petit. heredit.*, § 3, s'exprime-t-elle ainsi: « Non apud eum, quod mortis tempore fuerant, sed et quod postea accesserit hereditati accesserunt, vultus in hereditatis petitione non, non hereditas et augmentum recipit, et diminutionem. »

Après l'admission de l'hérédité, il n'y avait plus, à la vérité, d'hérédité, et les biens qui la composaient passaient dans le patrimoine de l'héritier; mais cela n'était vrai que lorsque c'était le véritable héritier qui avait accepté, l'acceptation de l'héritier putatif ne pouvant empêcher celle du véritable héritier. L'hérédité était considérée comme jointe par rapport à ce dernier; de là il suivait que les choses qui accédaient aux biens composant l'hérédité, même après l'acceptation de l'héritier putatif, devaient, en général, être restituées avec les biens de l'hérédité au véritable héritier. On faisait cependant une distinction pénale dans la diversité d'origine des accessoires; en effet, en ces accessoires provenaient de l'hérédité même, ce de n'en étaient qu'une hérédité éligible; dans le premier cas, ils devaient être rendus au véritable héritier; dans le second cas, ils restaient au profit du possesseur de l'hérédité. Les fruits ne pouvaient provenir que de l'hérédité même; aussi qu'ils eussent été perçus avant ou après l'admission de l'héritier putatif, ils étaient considérés comme une partie même de cette hérédité, ils augmentaient et devaient être rendus au véritable héritier, car, comme le dit Cujas sur le L. 27 de *rei vind.*, § 3: « *Hereditas augetur fructibus, et fructus sunt hereditatis.* » Tel est le sens dans lequel on doit entendre cette maxime du droit romain: *Fructibus augetur hereditas*, et le passage suivant où elle a été prise: *Sed et, quod post aditum hereditatem accessit, et quidem ex ipso hereditate, puta hereditati accedere, et subintrare*, non: quia personam possessoris accessit. *Fructus autem omnes augent hereditatem, sive ante aditum, sive post aditum hereditatem accesserint.* (L. 20 de *petit. heredit.*, § 3.)

Cependant l'héritier putatif n'était pas obligé de rendre la valeur intégrale des fruits, la restitution était bornée à ce dont il avait profité; car, s'il ne devait pas s'enrichir aux dépens de l'hérédité, l'hérédité en devait pas être ainsi pour lui l'occasion d'une perte. (L. 26, C. de *petit. heredit.*)

« Les fruits ne pouvaient être rendus en nature lorsqu'ils existaient plus, et cette circonstance empêchait leur revendication; mais dans l'espèce, il y avait subrogation de la chose en prix ou du prix à la chose, et le bénéficiaire se trouvait sur l'actif du patrimoine de l'héritier putatif. (D. l. 26.)

« La doctrine du droit romain fut adoptée par l'ancienne jurisprudence française, ce qui est attesté par POTIER sur nos 400 et 430 de son *Traité de la Propriété*, et par DONAT, dans le passage suivant (*De la Restitution des fruits*, Br. III, tit. VI, sect. 3, n° 5 et 6): « Il y a des cas où le possesseur de bonne foi est obligé de rendre les fruits dont il a joui. Ainsi, par exemple, si des deux cohéritiers de leur père, l'un étant absent, l'autre a joui de tous les biens de la succession, croyant son frère mort, si l'autre vient lui rendre, quand il reviendra, toute sa part de la

« succession avec les jouissances ; et il en est de même entre l'un des autres cohéritiers, soit *ab intestat*, soit par testament, lorsque l'un a joui de la portion d'un autre : car le titre d'un héritier « ne lui donne droit qu'en sa portion, et celle de son cohéritier s'augmente par les fruits qui en proviennent, ainsi, la bonne foi « de l'héritier qui jouit de tous les biens de la succession renferme « la condition que, s'il se trouve avoir un cohéritier, il lui fera « justice de sa portion ; ce qui distingue la condition du test héritier « tier de celle d'un autre possesseur de bonne foi, qui rien n'a « blige à penser qu'un autre que lui ait droit en ce qu'il possède. »

« Il n'en est plus de même sous le code civil, l'hérédité non *sustinet personam defuncti*, les choses qui accèdent après le décès non *videntur de defuncto habere*. L'hérédité, même avant l'acceptation, est dévolue à l'héritier ; son acceptation rend seulement la qualité d'héritier irrévocable ; et ses effets remontent au jour de l'ouverture de la succession (art. 777) (1), il en résulte que l'héritier est réputé propriétaire dès ce moment ; et qu'on lui restitue les fruits, non pas tant parce qu'ils sont une partie de l'hérédité que parce qu'ils sont une accessoire des biens qui la composent (v. *Répart.*, au mot *Hérédité*, art. 3), des biens qui sont censés être entrés dans son patrimoine dès le jour de l'ouverture de la succession. Ils augmentent à la vérité la masse et la valeur des biens réclamés ; mais ce n'est plus sous la même qualité, ils sont un restant accessoire. Et en leur conservant la qualité d'accessoire, à la différence du droit romain qui les regardait comme une partie du principal, comme une partie de l'hérédité, il doit en réduire des différences dans leur restitution, car, en principe, ce qui fait partie du principal doit toujours être restitué ; tandis qu'il arrive souvent que l'accessoire ne suit pas le sort du principal, et qu'il reste à celui qui l'a créé ou qui a coopéré par son travail et ses soins à sa création.

« On peut objecter que, quoique l'hérédité ne continue plus la personne du défunt, cependant elle est toujours un droit universel qui ne cesse que lorsque l'hérédité est entrée dans le patrimoine de l'héritier véritable ; qu'en cette qualité elle est susceptible d'augmentation et de diminution ; que ce droit universel embrasse les fruits, et qu'il n'y a pas de raison pour diviser les choses qui font l'objet de ce droit en choses principales et en choses accessoires ; qu'elles font toutes partie d'un seul et même corps. Ces raisons sont spécieuses ; elles sont cependant fondées plutôt sur la subtilité du droit que sur la réalité ; car les fruits d'une succession sont toujours différents de la chose qui les produit. Nous ne pouvons croire que l'acquisition du fonds productif et l'acquisition des fruits doivent se faire de la même manière et que leur restitution devra suivre le même principe. Une universalité de choses produit en effet des fruits comme une chose particulière, et, dans l'un et l'autre cas, il est facile de distinguer les fruits du fonds productif, et nécessaire de le faire dans l'espèce qui nous occupe, parce que nous devons avoir plus d'égard à la réalité des faits qu'à la subtilité du droit.

« Cependant quelques arrêts, et c'est le motif pourquoi nous avons exposé si longuement la doctrine du droit romain, refusent l'acquisition des fruits au possesseur de bonne foi d'une hérédité : c'est ainsi que la cour royale de Bordeaux, par arrêt du 30 mars 1834, a jugé que dans l'application des art. 549 et 550, il fallait distinguer la demande tendante à la revendication d'un immeuble de celle qui avait pour objet la pétition d'une hérédité ; que ces articles n'auraient pas dérogé en principe de la L. 30, § 3, *de petit. heredit.*, et qu'en conséquence le possesseur même de bonne foi d'une hérédité devait tenir compte des fruits perçus depuis l'ouverture de la succession.

« La cour de Bordeaux ne devait pas alors considérer les fruits comme fruits ; son système la conduisit à les considérer comme corps héréditaires, comme partie du principal et non pas comme accessoires. En effet, si la loi 30, § 3, en sort de ces mots : *En quibus accedent*, ces mots, appliqués aux fruits, font voir qu'elle a d'abord égard à leur nature propre, mais elle leur fait perdre cette nature en les assimilant aux autres corps héréditaires. Car

(1) Il en était de même sous le dernier point dans le droit romain (L. 138 de reg. jur.) ; néanmoins cette règle n'avait pas pour effet de détruire cette autre règle qui statuait *hereditatem non dominum et non defuncti condicere*, comme le prouve la L. 31 de hered., instit. §. Elle ne pouvait en-

soulever nous que tant que l'hérédité n'était pas acceptée par le véritable héritier, elle prolongeait l'existence légale du défunt, qui était censé avoir acquis et confondu dans son patrimoine toutes les choses ébues jusqu'à l'acceptation ; les fruits perçus avant cette époque devaient donc être considérés comme capitaux, c'est en cette qualité qu'ils augmentaient l'hérédité et qu'ils ne faisaient plus qu'un seul et même corps avec elle.

« Nous avons exposé les raisons pourquoi nous devons nous écarter de la doctrine du droit romain, et pourquoi nous devons considérer les fruits comme fruits, comme des accessoires distincts du corps qui les a produits, distincts du corps de l'hérédité. En effet, l'hérédité n'est plus une personne morale, dans le sens que l'entendait le droit romain, ce n'est qu'un droit universel. Le code civil a une disposition formelle en présence de laquelle il ne peut y avoir aucun doute qu'il est écarté des principes du droit romain, qu'il distingue les fruits du corps héréditaire qui les a produits, et qu'il a étendu les dispositions des art. 549 et 550 aussi bien en faveur de l'héritier putatif que du possesseur réel singulier. Suivant l'art. 138, code civil, celui qui recueille une succession, en l'absence et dans l'ignorance de l'existence d'un héritier plus proche, gagne les fruits qu'il a perçus de bonne foi.

« Quelle raison peut-on avoir pour distinguer la pétition d'hérédité de l'action en revendication ? Est-ce que la présomption qui a créé la disposition des art. 549 et 550 est moins favorable au possesseur des biens d'une succession qu'un possesseur d'une chose particulière ? Ne devons-nous pas l'un et l'autre calculer leurs dépenses sur leurs revenus ? Et si l'un est présumé les avoir dépensés, ne doit-il pas en être de même de l'autre ? Ne serait-ce pas exposer la fortune particulière de l'héritier putatif à une ruine complète, que de le condamner à une pareille restitution ?

« Ainsi plusieurs arrêts ont-ils décidé que l'héritier apparent, qui, de bonne foi, a recueilli une succession, fait les fruits aussi comme le possesseur de bonne foi d'une chose particulière. (Voir art. de cass. du 17 août 1830 ; cour roy. de Paris du 5 juil. 1831 ; arr. de cass. du 7 juin 1837.)

« Le cohéritier est obligé de faire rapport à son cohéritier des fruits qu'il a seul perçus. Mais alors, connaissant son cohéritier, il est censé n'avoir administré la succession que dans l'intérêt commun, alors il est inutile de rechercher en quelle qualité ils sont dus, soit comme accessoires, soit comme partie du principal. Tandis que, lorsqu'il s'agit de leur acquisition, il n'est pas indifférent de les considérer sous l'un ou l'autre rapport, car nous ne devons pas oublier que nous traitons ici du mode d'acquisition par accession. Sans doute dans la pratique l'importance que l'héritier putatif acquière les fruits comme partie du corps héréditaire lui-même en comme accessoires de ce corps ; mais quand il faut expliquer un mode d'acquisition, il est nécessaire d'en rechercher les causes.

« DELVINCOURT, t. III, in-8°, p. 117, dit, à l'égard des principes mis en droit romain : « Lorsque la chose possédée était une hérédité, les lois romaines décidaient que le possesseur, même de bonne foi, devait rendre les fruits, *quatenus incipientibus factis fuerat*, jusqu'à concurrence de ce dont il se trouvait plus riche, au moment de la demande (L. 40, § 1, ff. de petit. heredit.). Le code en a décidé autrement ; l'article 138 porte formellement que tous les fruits perçus de bonne foi appartiennent au possesseur de l'hérédité. Cela est d'ailleurs plus juste, et l'aurait même le principe n'aurait la décision des lois romaines, plus conforme aux principes mêmes du droit romain. Le possesseur de bonne foi est *bona fide possessor*, tant qu'il possède, *bona fide tantummodo possident* *fructus quantum veritas*. (L. 136, ff. de regali juris.) Remarque, en outre, que, chez les Romains, on pouvait demander, par la pétition d'hérédité, un objet singulier, une maison par exemple. Il suffisait, pour cela, qu'elle fût possédée *pro hereditate* ou *pro possessione*. Le même objet était aussi susceptible d'être revendiqué par l'action réelle ordinaire, quand il était possédé à titre singulier ; puis, si le possesseur l'avait acheté, on l'avait reçu à titre de legs ou de donation de celui qu'il en croyait propriétaire. Or, dans le premier cas, le demandeur, agissant par la pétition d'hé-

riter la possession qui saisisait toujours son appréhension corporelle de la part de l'héritier, à la différence de notre droit qui lui confère une possession légale, la saisine ; elle ne pouvait d'ailleurs détruire les effets du possession d'un tiers. (L. 12, 37 et 38, de acq. poss. ff.)

548 2^e (1).

réité, pouvait réclamer les fruits, même du possesseur de bonne foi, *quatenus locupletatus fuitus fuerit*. Dans le second cas, celui de la revendication proprement dite, le possesseur de bonne foi gagnait les fruits. C'est là une de ces distinctions subtiles que notre droit n'a pas dû admettre.

Jurisp. — L'héritier institué fait les fruits *sic*, comme possesseur de bonne foi, jusqu'à la demande en nullité du testament, à moins qu'on ne prouve qu'il connaissait auparavant les vices de son titre. (1^{er} juil. 1815. Brux. ; Jur. du 21^e siècle, 1815, 3, 101.)

« Les héritiers présents font leurs fruits de toute la succession, quelquefois aient fait nommer un curateur pour représenter les droits des absents. (15 déc. 1816. Cass. de France.)

Ils sont censés propriétaires de bonne foi. Mais ils cessent d'être propriétaires de bonne foi quand ils ont reçu des nouvelles certaines de l'existence de l'absent, ou qu'il se représente, en enfin que les actions sont exercées, de son chef; et, dès ce moment, ils doivent compte des fruits, ils ne sont plus que des *negotiorum gestores*.

« L'héritier apparent et de bonne foi, lorsqu'il n'a pris possession de la succession que plusieurs années après son ouverture, fait *sic* avec son-souvent les fruits échus depuis sa prise de possession, mais encore les fruits échus antérieurement, pourvu qu'ils aient été perçus avant l'apparition de l'héritier véritable.

« ... Peu importe, à cet égard, que les fruits antérieurement perçus, perçus par un administrateur provisoire et déposés à la caisse des dépôts et consignations, aient été remis ainsi accumulés et en masse, à l'héritier apparent depuis son édition d'hérédité; cette accumulation et ce dépôt n'ont pas pour effet de changer la nature des fruits et de les capitaliser.

« ... Peu importe encore que cet héritier apparent soit le domaine de l'État (appelé à la succession par débérance), et que les fruits antérieurs à son oncle en possession aient été par lui perçus à titre d'administrateur, et non à titre d'héritier. » (1^{er} juil. 1817, Paris; 7 juil. 1837, Cass. SUREY, 1837, 1, 581.) Voir ci-après, n° 556, les autres indications de la jurisprudence.

(1) *L'héritier putatif acquiert-il les fruits antérieurs à sa possession?* Discussion et critique d'un arrêt de la cour de cassation de France. — CHAYOT, L. II, n° 485-491, s'exprime ainsi : « L'acquisition des fruits est un droit accessoire à la propriété ou à la possession à titre de propriétaire; mais, en principe, les fruits doivent suivre le sort du fonds qui les a produits, être soumis à la même loi et à la même appropriation. Si donc la possession a quelquefois le même privilège, c'est qu'elle emprunte une des conséquences de la propriété, que le législateur lui a accordée par des motifs d'équité. C'est une dérogation au droit de propriété, c'est une faveur exceptionnelle qui, comme toutes les exceptions, ne doit pas dépasser les limites qui lui ont été imposées; l'extension qui ne les respecterait pas serait aussi attentatoire au droit de propriété, qu'elle serait contraire à l'esprit du législateur. En effet, la propriété est un droit dont l'existence est indépendante de son exercice, la possession est un fait qui se manifeste par des actes matériels; la propriété est un droit que nous pouvons acquérir, dans certains cas, à notre loisir; la possession ne s'acquiert que par le concours du fait et de la volonté. De là il résulte que la propriété peut produire ses conséquences en notre faveur avant tout acte de notre part et même à notre insu. Tandis que la possession, qui ne puise pas dans la loi son origine et qui est à elle-même son seul titre, ne peut produire des effets juridiques avant l'acte d'appropriation qui manifeste son origine et qui est une condition nécessaire de son existence. Ce serait vouloir que l'effet précède la cause.

« L'acquisition des fruits n'a même pas le même date que la possession du fonds, elle ne peut être antérieure à leur perception; c'est en si vrai, que les fruits non perçus appartiennent au propriétaire revendicateur, sous la seule déduction des frais de labeurs et de semences faits par le possesseur. (Art. 558.) La perception des fruits ne consiste pas dans une prise de possession pure et simple; les fruits échus depuis un grenier ou une cave sont des fruits déjà perçus. En effet, la perception, comme nous l'avons établi précédemment, consiste dans la séparation du sol.

Pour le possesseur de bonne foi, la perception des fruits est le moment de leur acquisition. Les fruits civils, nous le répétons, ne sont pas susceptibles d'une véritable perception; mais si l'on veut, par analogie, appliquer les effets de cet acte à cette espèce de fruits, leur perception sera nécessairement contemporaine de leur acquisition; alors l'art. 588 du code civil nous indiquera aussi le moment de leur perception : *Quod operatur in naturalibus fructibus separatio*, dit DUMOULIN, *Cont. de Parie*, tit. IV, § 1^{er}, gloss. 1^{re}, n° 52, *Acc. operatur in civilibus casis*.

« Il est en effet bien difficile de toucher un prix de fermage ou de le percevoir. (FRODON, *Unif.*, t. II, n° 701; *Quodid percipitur*, VINETUS, § 35, de rer. div. Inst., n° 3.) Le premier acte consiste dans un fait unique, embrassant la totalité du prix; le second, dans un fait se répétant chaque jour, et s'embrassant qu'une quotité minime du prix; le premier consiste dans l'attention réelle d'une somme; le second dans seulement le droit de l'abstraire. Il est si vrai que les fruits civils non payés peuvent être déjà perçus, que si l'usufruitier meurt avant que le prix annuel du fermage ou du loyer, ou les intérêts en arérages, soient échus, ils appartiennent néanmoins à ses héritiers, à proportion de la durée de l'usufruit. (Art. 586 du code civil.) Et cependant personne n'ignore que l'usufruitier n'a droit qu'aux fruits perçus pendant l'existence de l'usufruit; et personne n'ignore encore qu'entre l'usufruitier et le possesseur de bonne foi il y a similitude parfaite, soit quant à l'accomplissement des conditions de la perception, soit quant à ses effets. Cela posé, le possesseur de bonne foi d'une hérédité ne peut tenir ses droits que de sa possession; ainsi l'art. 138 ne lui accorde-t-il que les fruits par lui perçus, et nous savons ce que nous devons entendre par ce mot *perçus*; nous savons que les fruits perçus sont ceux qu'il a séparés en fait du sol, en qui est entré pendant sa possession. Ceux qu'il a trouvés dans les caves, greniers ou autres lieux de conservation, en le prix des fermages des années antérieures à sa possession, et cependant touchés par lui, ne lui appartiennent pas. Et à qui appartiennent-ils? A celui dont le droit est indépendant d'un fait de sa part, à celui qui acquiert même à son insu, enfin au propriétaire, au véritable héritier qui les acquiert par son seul droit de propriété. Ils forment alors un capital, car la plupart de nos capitaux sont le produit de fruits accumulés. Le possesseur qui en a pris possession, qui les a touchés, doit les rendre au véritable héritier resteur dans ses droits, parce qu'ils font partie du principal qu'il a reçu, tout aussi bien que les fruits perçus avant l'ouverture de la succession.

« Cependant la cour de cassation a une jurisprudence contraire; elle décide que l'héritier apparent qui, de bonne foi, a pris possession de la succession, quelques années après son ouverture, fait *sic* avec son-souvent les fruits dont l'échéance est contemporaine de sa possession, mais encore les fruits échus antérieurement et par lui recueillis.

« Voici une des espèces où la cour a manifesté sa doctrine :

« Le sieur Jume de Givry est décédé en 1825 sa succession, dévolue à des collatéraux, devait se diviser entre les deux branches paternelle et maternelle : le sieur Beauger, son frère reconnu, en 1839, son héritier en septième degré dans la ligne paternelle.

« Dans la ligne maternelle, plusieurs prétendants élevèrent des réclamations qui furent repoussées. La dame Patet intervint le 15 juil. 1830, et se déclara héritière en septième degré. Un jugement du 26 janvier 1831 lui attribua la moitié de la succession échue à la ligne maternelle. En vertu de ce jugement, la dame Patet toucha, soit d'un notaire commis, soit de la caisse des consignations, une somme de 135,000 francs environ, provenant des fruits échus ou perçus depuis l'ouverture de la succession, et dont le solveteur avait été ordonné par un jugement de tribunal.

« Mais les collatéraux, exclus par la dame Patet, ont interjeté appel du jugement du 26 janvier 1831. Pendant que cette cause était pendante devant la cour, les sieurs Nourissier et Roussier et le dame Leyret se présentèrent, comme héritiers en septième degré de la ligne maternelle, et ils assignèrent la dame Patet à fin de partage de la moitié de la succession qui lui avait été attrib-

boite, et des 100,000 francs de fruits capitalisés qu'elle avait touchés. La dame Potel, pour répondre au dernier chef de demande, invoquait sa bonne foi.

« Enfin, les sieurs Tard et Rigoux intervinrent et justifiaient de leur qualité d'héritiers naturels au huitième degré. La dame Potel, les sieurs Marmontin et Roumain et la dame Leyrat reconvenaient les droits des sieurs Tard et Rigoux. Mais ceux-ci répliquaient les 100,000 francs touchés par la dame Potel. Cette dernière soutint qu'elle avait gagné ces fruits par la possession de bonne foi qu'elle avait eue de la succession en vertu du jugement du 15 janvier 1832. Les demandeurs lui répondirent que, par suite du séquestre ordonné, les sommes déposées à la caisse des consignations avaient perdu leur qualité originaires, et qu'elles se trouvaient capitalisées. Sur ces débats, le tribunal de la Seine rendit, le 15 août 1833, un jugement qui, après avoir constaté les droits des sieurs Tard et Rigoux, et les avoir condamnés à la possession de la moitié de la succession, déclara cependant que la dame Potel ne devait pas rendre les 100,000 fr., parce qu'ils devaient être considérés comme fruits, et qu'en cette qualité sa possession de bonne foi les lui avait fait acquiescer. Sur l'appel, le jugement fut purement et simplement confirmé par arrêt du 5 juillet 1834. (Voy. Jur. Pal., t. III de 1834, p. 293, et t. II de 1837, p. 26.)

« Les sieurs Rigoux et Tard se sont pourvus en cassation, pour fautive application de l'art. 138 du code civil, et violation des articles 546 et 549 du même code.

« La pourvoi a été rejeté sur les conclusions contraires de M. Laplagne-Baris, par arrêt du 7 juin 1834, dont voici les motifs :

« Attendu que les conditions exigées de l'héritier apparent sont :
1° l'absence de bonne foi, par le dispens de recevoir les fruits ;
2° l'héritier plus prochain, réclamant tardivement la succession ;
3° soit :

« 1° La preuve de cette bonne foi ;
« 2° La preuve que ces fruits ont été réellement perçus par lui ;
« comme tels, et en tenant au moins à la propriété : attendu que les articles 138 et 549 ne distinguent point l'époque à laquelle les fruits ont été perçus par le possesseur de bonne foi, pourvu que ce soit avant l'ouverture de l'héritier plus prochain ; et qu'il est censé avoir connu son titre et son droit, en acquiesçant à la bonne foi. »

« La distinction réclamée par la cour n'est pas, il est vrai, textuelle, mais elle est implicite. Une distinction textuelle aurait été d'ailleurs inutile ; car on exigeait une perception contemporaine de la possession, l'art. 138 interdisait suffisamment l'acquisition des fruits perçus antérieurement. L'erreur vient de ce que la cour n'avait pas des idées nettes et vraies sur la valeur du mot *perception*, qu'elle confond avec la prise de possession pure et simple.

« Mais continuons :

« Que ce n'est qu'à dater de ce jour que celui-ci (l'héritier véritable) a droit aux fruits non encore perçus par le possesseur, c'est-à-dire à dater du jour de la litiscontestation. « Cela n'est pas encore vrai, car en vertu de cette maxime du droit français : *La mort saisit le vif*, l'héritier est saisi de la propriété et même de la possession légale, à compter du jour du décès de son auteur, car, comme le dit POTHELIER, *Traité des Successions*, chapitre III, sect. II : « Ce qui est bien contraire aux principes du droit romain et aux idées naturelles, la possession qu'avait le défunt des choses de la succession, quoique la possession soit une chose de fait, est, par cette règle *la mort saisit le vif*, réputée passer à l'héritier sans aucune appréhension de fait de sa part. Il est réputé posséder des mêmes choses que le défunt a possédé lors de sa mort et de la même manière que l'état du défunt, quoique de fait celui-ci n'en ait jamais possédé. »

« Quel que soit le caractère de cette possession, elle doit produire les mêmes effets qu'une possession réelle, tant qu'elle n'est pas en contradiction avec celle-ci, conséquemment elle est suffisante pour faire acquiescer les fruits à véritable héritier.

« Lorsqu'un tiers de bonne foi vient s'emparer de la succession, les effets de la saisine cessent, il est vrai, et l'acquisition des fruits est alors séparée du droit de propriété ; mais c'est là l'effet

non plus d'une possession de droit, mais d'une possession de fait ; car ce tiers n'avait pas le droit de s'emparer de la succession et la saisine ne lui appartenait pas ; de là nous devons conclure, contrairement à la cour, que le temps antérieur à la possession réelle, à l'entrée du tiers possesseur, est rempli par la possession de droit de l'héritier véritable ; que les fruits perçus avant la possession du tiers sont acquis légitimement à l'héritier véritable, et que conséquemment on n'est pas seulement à dater de sa demande judiciaire qu'il acquiesce les fruits.

« Attendu que cette résolution dérive du principe même qui attribue au possesseur de bonne foi le droit de conserver les fruits ; qu'en effet, ce principe est fondé sur la présomption que le possesseur de bonne foi, en recevant de simples fruits, les a pu appliquer soit à une augmentation de dépenses personnelles, soit à des études, soit à des honores, ou en se faire tout autre emploi, et qu'il ne serait pas juste de le gêner dans sa libre et personnelle en le contraignant à une restitution de valeurs disparues et consommées ;

« Attendu que ce motif ne cesse pas d'être applicable au possesseur par ce fait qu'un lien de perception des fruits termine par terme, et qu'en outre, ce lien a été parvenu en masse, puisque avant et après cette perception, il a été en sa qualité d'héritier, alors reconnu, les considérer comme ains, comme à lui définitivement acquis, et par lui, en tous les cas, disponibles. »

« Ce n'est pas parce que le possesseur doit croire que les fruits qu'il perçoit lui appartiennent, qu'il doit les garder, mais c'est parce qu'il possède réellement, parce qu'il est son acquiesseur de cette possession, parce qu'il est sans préjudice à lui et à mesure qu'ils sont perçus. Les fruits perçus périodiquement jour par jour sont censés servir à notre consommation journalière ; la même présomption ne peut raisonnablement avoir lieu, lorsqu'un reçoit en masse des fruits perçus et accumulés depuis plusieurs années, ils ne peuvent plus constituer ce qu'on appelle un revenu, mais bien plutôt un capital que l'on est toujours présumé conserver, à la différence du revenu que l'on est présumé dépenser.

« Attendu qu'on ne peut opposer à l'héritier postérieur qu'il n'a été possesseur que du jour où le jugement l'a envoyé en possession de la succession, en tant au plus du jour où il a formé sa demande comme héritier, en s'est présenté comme tel ;

« Attendu, en effet, que l'héritier apparent reconnu est saisi complètement jusqu'au jour de l'acceptation de l'héritier plus prochain ; qu'il l'est à dater du jour de l'ouverture de la succession, qu'il a tout droit de se croire, dès ce jour, propriétaire des fruits ;

« Attendu que la lacune de possession matérielle est remplie à son profit, soit par la simple saisine d'héritier sans acceptation, soit par le jugement qui, prononçant dans le silence et l'absence de l'héritier plus prochain, alors inconnu, lui en confère la possession réelle antérieure ; droit auquel (en ce qui concerne la possession) le droit d'héritier plus prochain, reconnu plus tard, n'a pu porter aucune atteinte. »

« Ainsi la cour dénie sans hériter les effets de la saisine au profit du véritable héritier, même dans le temps où sa possession de droit n'est pas en opposition avec la possession de fait d'un tiers. Et, ce qui est bien plus extraordinaire, elle ne craint pas d'écarter d'une façon pour créer en faveur du tiers possesseur une possession de droit dont elle refuse les effets au véritable héritier ; elle ne craint pas d'étendre une disposition qui s'appliquait à un véritable héritier, à même d'annuler une possession fictive, mais reconnue par la loi, par une autre possession fictive qui s'autorisait aucun texte de loi. La possession de l'héritier apparent, dit la cour, rétroagit au jour de l'ouverture de la succession ; mais cette rétroactivité, dit VILLACROSE (dans une savante consultation produite devant la cour), dont l'art. 777 a délégué l'acceptation, est la plus étrange des hérésies.

« L'art. 775, dit MERLIN, *Rép.*, v. *Héritier*, sect. II, § 10, n. 2, suppose clairement que pour qu'une personne puisse accepter valablement une succession, il faut que cette succession lui soit échue, et c'est ce que la loi n. 1, § 1, D. de *acq. vel amitt. heredit.*, décide plus clairement encore : *Est illi dum pro herede gerendo acquirit hereditatem, et jam sit et delata,*

348 3^e (1).

549. Aux termes du code, on ne doit réputer possesseur de bonne foi que celui qui jouit comme propriétaire en vertu d'un acte translatif de propriété dont il ignore les vices; et il cesse d'être de bonne foi du moment où ces vices lui sont connus (350).

Il y a donc deux choses cumulativement requises pour constituer le possesseur en bonne foi : titre qui soit, par sa nature, translatif de propriété; et ignorance de la chose d'autrui : ce n'est qu'à cette double condition que la loi lui accorde les fruits qu'il a per-

çus; et de là résultent plusieurs conséquences remarquables :

La première, que le titre précaire ne peut jamais servir de fondement à la possession de bonne foi (2336); La seconde, que, quoique en thèse générale la bonne foi doive être présumée (2308), néanmoins, dans la cause du possesseur qui prétend avoir fait les fruits siens, la présomption de bonne foi n'a lieu qu'autant qu'il est prouvé que la possession a eu pour fondement un titre habile à transférer le domaine de la chose (2);

« Qu'est-ce, en effet, que l'acceptation? Rien autre chose que la mise en activité pure et simple des droits contenus en germe dans la saisine légale. C'est, comme parle POTIER, *Succession*, chap. III, sect. II, le saisine elle-même qui reste en sus; puis jusqu'à ce que l'héritier se soit décidé sur le parti de l'acceptation ou de la répudiation. S'il accepte, la saisine a son effet; il est réputé saisi dès l'instant de la mort; s'il répudie, il est réputé ne l'avoir jamais été.

« L'acceptation que fait l'héritier du la succession, dit CHAVOT, et après lui TOLLIER, t. IV, n° 315 *ibi*, se lui confère aucun droit nouveau. Elle n'ajoute aucun droit réel à celui qu'il avait antérieurement, par la seule disposition de la loi. Elle n'est autre chose qu'une simple déclaration de sa volonté d'exercer le droit qu'il lui était acquis.

« Ainsi point d'acceptation valable au dehors de la saisine, et point de saisine ailleurs que chez l'héritier légitime. (Art. 764.) Voilà deux points inébranlables et tout aussi constants l'un que l'autre.

« Il suit de là que l'acceptation faite par un parent plus éloigné est radicalement nulle. Elle ne crée pas même du titre et ne reçoit point après coup une validité qu'elle n'avait pas d'abord, ni le parent plus proche vicairement à régulariser la succession. Si donc, au contraire, il accepte, le saisine légale, dont il n'abandonne jamais le bénéfice, reprend en lui tout son empire et tout sa force. Elle n'était que fictive, il est vrai, tant qu'elle n'était pas jointe à la saisine de fait, mais elle s'en était pas moins réelle; elle était même beaucoup plus puissante que celle de fait, puisqu'elle a la force de lui céder et de se réunir à elle.

« Il y a donc, en matière de succession, deux saisines : l'une de droit, l'autre de fait. L'une, privative exclusif de l'héritier, lui confère, à partir du décès, la possession accompagnée de tous ses avantages, ignoré-il même l'ouverture de la succession et son droit à la recueillir. L'autre, subordonnée à la première, en prend à la vérité les effets, mais à partir seulement du jour où elle s'est substituée à celle-ci, car elle ne peut avoir une date plus reculée que le fait qui la constitue.

« Achevons de citer les autres motifs de l'arrêt, et voyons les conséquences des principes que la cour a émis :

« Attendu, dans l'espèce, que le dépit de sommes à la caisse des consignations n'a pu changer leur nature de fruits; que les notaires qui ont déposé n'avaient reçu que comme mandataires, et à pour qui de droit; et que l'héritier putatif a appréhendé ses fruits à la caisse des consignations, comme il les aurait reçus des fermiers ou des débiteurs de rentes eux-mêmes, ce qu'il aurait pu faire aussi par mandataires;

« Attendu, enfin, que les termes des articles invoqués, non plus qu'aucune autre autorité, ne font, relativement aux fruits perçus par un possesseur de bonne foi, que la seule distinction entre ceux perçus avant le premier acte de litigiosité et ceux perçus postérieurement; que tout se résout pour placer seulement à ce jour l'époque des fruits à restituer par le possesseur de bonne foi; que l'héritier qui, dans ce cas, se présente tardivement à la succession, recueille tout ce qui lui appartient quand il a la totalité de la propriété du fonds, et les revenus échus depuis le jour de son apparition, et même les fruits échus antérieurement et qui n'auraient pas été encore perçus par le possesseur;

« Que, d'après ces motifs, on se peut trouver dans l'arrêt attaqué comme violation de la loi... rejette. »

« Nous avons vu les raisons de droit que nous croyons avoir été oubliées par le cour régulatrice; mais sa décision n'est pas seulement une erreur de droit, elle l'est encore l'équité. En effet, il en résulte qu'une possession d'un seul jour suffit pour faire acquiescer les revenus d'un grand nombre d'années. Or, il ne peut être probable qu'il puisse dépenser dans un seul jour les revenus de vingt ans peut-être; cependant c'est cette présomption qui a fait déroger au droit de propriété en faveur de la possession.

« Prenons un des exemples cités par VILLEGROSE (*loc. cit.*), pour rendre cette inéquité plus manifeste :

« Supposons, dit-il, une succession vingt ans litigieuse entre « des prétendants : reliégués dans les derniers degrés de l'échelle « ensemble. D'intervention en intervention, un dernier veut « l'emporter sur les autres, et fait main basse à la cause des « signatures sur les fruits qui s'y sont accumulés; mais presque « aussitôt surviennent, au nombre de dix, les véritables et seuls « héritiers. Est-ce le cas de l'art. 1387 où est le fondement qui lui « a donné naissance? Ou est le père de famille religieux et modé- « ré qui proportionne sagement ses dépenses et ses revenus? Ou sont « les acts de bienfaisance, fille d'une fortune inattendue? Ici « rien de tout cela; et l'héritier d'un jour pourrait répondre, les « mains pleines, à ceux qui viennent l'inviter le lendemain : « La somme que j'ai touchée excède, il est vrai, par sa valeur, « tout le reste de la succession, n'importe! Elle est à moi par cela « seul que les diverses parties dont se compose furent origi- « nairement des revenus. Mais le fonds demeure intact et ré- « servé : c'est pour chacun de vous le douzième à peu près de ce « que je garde pour moi seul. »

« Nous croyons donc, par toutes ces raisons, que la doctrine de la cour de cassation ne peut faire jurisprudence. »

(1) En droit romain les fruits naturels étaient-ils attribués au possesseur de bonne foi? — On pouvait induire de certaines dispositions de ce droit, que le possesseur de bonne foi ne faisait pas siens les fruits naturels. (D. § 35 l. 1 de bono fidei, ff.)

« Les instructions que l'on pouvait tirer de ces dispositions étaient, à la vérité, déclinées par d'autres dispositions. (Loi 48 de rei vindicte, ff.) Mais il ne peut s'élever aucun doute par là même sur notre droit; car le code civil, après avoir déterminé les diverses espèces de fruits dans l'art. 547, les attribue sans distinction, dans l'art. 549, au possesseur de bonne foi. » (CHAVOT, n° 475.)

(2) « Ainsi, trois conditions sont exigées, dit CHAVOT, t. II, n° 458-461, il faut : 1° posséder comme propriétaire; 2° que la qualité de propriétaire ait été conférée par un titre translatif de propriété; 3° ignorer les vices qui affectent ce titre. La possession qui réunit ces trois conditions est la seule qui produise des effets juridiques qui puissent être comparés aux conséquences du droit de propriété, c'est la seule qui produise les mêmes effets que le droit de propriété quant à l'acquisition des fruits. En effet, il ne suffit pas de sa croire propriétaire et de posséder comme tel, il faut encore que cette croyance soit plausible, qu'elle ait une juste cause; qu'elle soit basée sur le titre qui l'a fait naître. Car si moralement l'on peut dire de bonne foi sans titre, on doit cette bonne foi n'est légitime qu'avec son appui. (Vinciguier, *loc. cit.*, § 35, n° 4, in fine.) Ainsi considérons-nous ici le titre, non pas comme condition de l'acquisition des fruits, mais comme un des éléments constitutifs de la bonne foi. Sans doute il n'y a pas présomption légale de mauvaise foi, même contre celui qui possède sans titre (2023); mais le demandeur en revendication pourra s'armer de ce défaut de titre, pour démontrer la mauvaise foi du possesseur, et enlever

349 2° (1).

n'en évitait les conséquences qu'en établissant que le fait qui a été l'origine de sa possession était capable de lui assigner le caractère de bonne foi.

« La bonne foi est, suivant VOET, de *ne scire*, n. 6, *Illam conscientiam putandi rem suam esse*, mais elle n'est illusa ou ne doit être considérée comme telle, que lorsque celui qui la possède réunit les autres conditions exprimées par le même auteur : *Domus credit, cum, a quo nactus est possessionem faciat dominum illius rei, et alienandi jure haud destitutum*. Voyons dans les lois le développement de ces principes.

« Celui-ci seul, qui possédait à titre de propriétaire, qui pensait que la chose possédée était sienne, jouissait des mêmes privilèges que le propriétaire quant à l'acquisition des fruits, il en était déchu s'il possédait seulement la chose d'autrui. (Art. § 35, de *res. d.*) Il faut, dit VIRGIV, *ibid.*, n. 3, que le possesseur qui veut faire les fruits siens, *animo et affectu dominantis rem tenet* ; c'est là la première condition nécessaire aujourd'hui comme autrefois.

« Le possesseur en tient la chose *animo et affectu dominantis*, que lorsqu'elle a été mise en son pouvoir par un titre translatif de propriété ; car, comme le dit le jurisconsulte Paul dans la loi 31 de *neg. res. dom.* : *Namquam nuda traditio transfert dominum* ; et *ibid.*, si *anidit*, est *aliquis justa causa processerit, propter quam traditio acquiritur*. La vente, l'échange, la donation entre-vifs ou testamentaire, la succession et la transaction sont des actes translatifs de propriété ou de justifications légitimant la possession à titre de propriétaire. Si le possesseur avait eu effet pour cause ou titre son translatif de propriété, si elle avait pour origine un contrat de prêt, de louage ou de gage, elle ne saurait être à titre de propriétaire. Ainsi la loi 35 *supra* n'accorde-t-elle l'acquisition des fruits qu'à celui qui possède la chose en vertu d'un acte translatif de propriété : *Si quis... fundum emarit, vel ex donatione aliquid quibilibet iustis causis acquiri bona fide acceperit, naturali ratione percipit, fructus quoque percipit, ejus esse*.

« Il est de principe que la propriété ne peut être transmise que par son maître *même* ou celui qui a pouvoir de lui en de la loi ; d'où il suit que le possesseur qui croit avoir acquis la propriété doit être présumé qu'il a reçu du véritable propriétaire ; car il doit savoir que lui seul a le droit de l'aliéner. En effet, le droit à cet égard serait exclusif du bon sens, il n'y aurait pas cette véritable ignorance des vices du titre exigée par l'article 550 : *In quo tamen, dit VOET, de usurp. et acq.*, n. 6, *bona fide esse non intelligitur, qui dubitat, utrum le, a quo rem habet, dominus fuerit et alienandi facultatem habuerit, nec ne ; cum aliud sit credere, aliud dubitare, imo dubitatio sit quid medium inter bonum et malum fidei, inter scientiam et ignorantiam simul existentem ejus, qui interrogatur, in se spectatum, neque confessionem continet, neque negotiationem*. (Loi 145, ff. de *reg. jur.*) » Op. conf. de TRUPOLE, *Prescript.*, t. II, n. 99 ; de HENNEQUIN, p. 125, où il dit : « Un titre n'est pas toujours un acte écrit. Il y a titre quand il y a cause légitime et translatrice de propriété. Or, la propriété des biens s'acquiert et se transmet par succession, par donation entre-vifs ou testamentaire, et par l'effet des obligations. (Loi 5, § 1, D. lib. XI, tit. II.) Le possesseur de bonne foi peut donc reposer sur le droit héréditaire : *reus certum*, mais qui, en raison de l'idée inhérente au mot titre, avait peut-être besoin d'être exprimée ; et, chose digne de remarque, c'est fait que le titre soit translatif de sa nature, il faut cependant que, par l'effet d'un vice présumptif, mais caché, le transmissif ne se soit point opéré. Si en était autrement, la possession et la bonne foi seraient placés au-dessus de la propriété. Ce n'est que de l'inefficacité du titre que peut résulter l'utilité de l'exception. » Op. conf. de FAURE, p. 461, qui dit ici : « Il faut entendre par titre une cause légitime de transmission ; il n'est pas toujours nécessaire que le titre soit un acte écrit.

« Il est évident que l'emprunteur, le dépositaire, le séquestre, le mandataire, ne possèdent pas en vertu d'une cause faite pour leur transmettre la propriété.

« Il en est autrement de l'acheteur, du donataire ou de l'échange.

349 3° (2).

« Si donc une chose a été donnée, vendue ou livrée en échange, par quelqu'un qui n'en était pas propriétaire, celui qui l'a reçue n'en a pas acquis la propriété ; mais, s'il croit au droit de celui de qui il la tient, il acquiert les fruits, car la cause de sa possession est translatrice de la propriété, et en outre il se regarde consciencieusement comme propriétaire. »

Jurisprudence. — « L'héritier qui recueille une succession à défaut de parents plus proches, qui ne se présentent pas dans les trois mois et quarante jours, est réputé de bonne foi ; il fait les fruits siens jusqu'au moment de la pétition d'hérédité. (Cass. 15 décembre 1846.)

« L'enfant naturel et le conjoint survivant, qui recueillent les biens du défunt, faite de parents au degré successible, sont possesseurs de bonne foi lorsqu'ils ont demandé et obtenu l'envoi en possession et rempli toutes les formalités prescrites. Les dommages-intérêts auxquels ils sont soumis envers l'héritier légitime, faite d'avoir rempli ces formalités, comprennent nécessairement les fruits perçus. (Mais hors ce cas, ils ne doivent compter des fruits que du jour de leur demande, ou du jour que leur bonne foi a cessé.)

« Et celle attendue aux fruits des trois premières années, pendant lesquelles dure l'engagement de la caution qu'ils ont donnée, parce qu'il y a le même motif de bonne foi pendant ces trois années que pendant les suivantes ; le loi ne néglige pas d'alléguer la restitution des fruits de ces trois années, mais bien seulement le résultat du motif. » (ROL. DE VILL., *Prescript.*, n. 58, § 60.)

(1) *La bonne foi est présumée.* — HENNEQUIN, p. 126, dit à cet égard : « Une possession est présumée de bonne foi jusqu'à la preuve du contraire. » La loi civile, a dit PORTALLIS, ne scrute pas les consciences ; les pensées ne sont pas de son ressort. « Alléguer, incriminer, c'est contracter l'obligation de fournir la preuve. Le bien est toujours d'instinct, par cela seul que le mal ne l'est pas ; et ce n'est pas par de vaines conjectures, c'est par l'établissement de la certitude morale à la plus haute puissance, que la présomption légale veut être combattue et peut être détruite. Ajoutons que l'erreur, c'est la bonne foi ; maxime née de la jurisprudence et qui le résume toute entière. (Berthou contre Berle, 20 sept. 1818, D. A., t. XII, p. 447.)

« On lit aussi dans VIRGIV : *Neque nostrae opinioni causam daret iusta et probabilis facti ignorantia*. (Inst., lib. II, tit. I, § 35.)

Jurisprudence. — Le voisin qui en labourant a commis gravement des anticipations sur l'héritage d'un autre, ne doit que la restitution du terrain anticipé, et les fruits du jour de la demande, à moins qu'il n'ait été contredit en mauvaise foi ; auquel cas il doit les fruits du jour de l'anticipation. (Paris, 30 novembre 1813.)

(2) *Par quel genre de preuve établirait-on la mauvaise foi du possesseur ?* — DEBANTON, n. 358, résout ainsi la question : « La bonne foi est toujours présumée ; c'est à celui qui allègue la mauvaise foi à la prouver.

« Mais il pourrait prouver, même par témoins, encore que l'intérêt réclamé s'élevait au-delà de 150 fr., que le possesseur a commencé à posséder de mauvaise foi ; il n'a pas dépendu de lui d'avoir une preuve à cet égard ; par conséquent, c'est l'article 1328 et non l'article 1341, qui serait applicable. Comme la cessation de la bonne foi, c'est-à-dire la constitution de mauvaise foi, résulte des actes, suivent ce que nous allions dire, et qu'il est au pouvoir du propriétaire d'en faire d'utiles pour constituer le possesseur en mauvaise foi, le preuve testimoniale, généralement de moins, serait inadmissible pour établir que le bon sens a cessé dans le possesseur à telle époque. Au reste la question se présenterait souvent sous ce point de vue : Op. conf. de CHAVOT, qui expose, t. II, n. 493 : « Le possesseur de bonne foi peut cesser de l'être ; et naturellement il cesse de l'être lorsqu'il a plus d'une certification de son titre de propriétaire, lorsqu'il connaît les vices du titre translatif. (Art. 550.) Dès ce moment, il est réellement possesseur de mauvaise foi. Néanmoins il peut, après cette époque, jouir des avantages du possesseur de bonne foi ; ce ne sera plus alors l'effet d'une conscience irréprochable, mais seulement d'une présomption légale ; le mauvais foi ne se présumant pas, le propriétaire

549 4° (1).
549 5° (2).

549 6° (3).
549 7° (4).

revendicateur peut être dans l'impossibilité d'établir l'époque précise où elle a commencé; car, en droit, non probatum et non esse idem est. La présomption de bonne foi cède à la preuve du contraire, et le demandeur sur l'action en revendication ne sera pas obligé d'aller chercher ses preuves seulement dans les actes judiciaires ou extrajudiciaires signifiés à sa requête; car de même que la connaissance des droits d'autrui peut nous venir d'un étranger, de même le demandeur est autorisé à l'emporter d'un acte qui lui est étranger, mais qui établirait la mauvaise foi du possesseur. Il pourrait même prouver par témoins l'existence de ce fait, à quelque valeur que pût s'élever la restitution qui serait la conséquence de cette preuve, car il n'a pas dépendu de lui d'avoir une preuve à cet égard. (Art. 1348.)

« La présomption de bonne foi ne saurait en effet, sous le code, s'étendre en delà, et ce serait méconnaître l'esprit de l'art. 550 que de la prolonger jusqu'à la demande judiciaire. La doctrine du code civil est conforme sur ce point à celle du droit romain. (Loi 48, de acq. rer. dom., § 1; loi 23, § 11, de her. pot., ff.) Le jurisconsulte Ulpien se fait cette question: *Quid ergo si aut quidem, nemo autem deventiunt? An incipiat servus debere periculum redactor?* Voici sa réponse: *Et puto debere, empti enim male fidei possessor esse.* »

« L'art. 94 de l'ordonnance de 1539 était conforme à cette décision du droit romain; il était ainsi conçu :

« En toutes matières réelles, pécuniaires et personnelles, intentions pour héritages et choses immeubles, s'il y a restitution de fruits, ils seront adjugés, non-seulement depuis contestation en cause, mais aussi depuis le temps que le défendeur a été en demeure et mauvaise foi auparavant ladite contestation. »

« BOUODIN, sur cet article, dit : « L'article de notre ordonnance, fondé sur l'équité du droit romain, a ordonné l'adjudication des fruits devoir être faite depuis le temps qu'on a été possesseur de mauvaise foi; ce que nous interprétons par cet exemple : Quand quelqu'un, ayant acquis une chose de bonne foi, par après connaît, par la communication des titres de son adversaire, que la chose ne lui appartient, et par conséquent, commence d'être possesseur de mauvaise foi; si, dès le temps qu'il s'est reconnu tel, il ne fait restitution de la chose, mais seulement le procès, il est certain, par la règle et la maxime de l'ordonnance, qu'il doit être contraint à restituer tous les fruits, depuis le temps qu'il a été constitué en mauvaise foi. » (Voyez POTHIER, *Propriété*, n° 344.) Op. conf. de BOUOUE.

DEKANTE, n° 553, dit aussi : « La bonne foi est en général censée durer jusqu'à la réclamation. »

MALLEVILLE pense au contraire que la mauvaise foi ne peut être prouvée que par actes.

DELLVINGCOY, t. III in-f°, p. 134, s'admet la preuve testimoniale que pour une valeur inférieure à 150 francs.

TOULIER, n° 76, dit : « Cette question, abandonnée à la prudence des juges, peut occasionner bien des procès que l'ancienne jurisprudence prévenait. D'ailleurs l'art. 550 n'est point en harmonie avec les autres dispositions du code, qui n'admettent les intérêts que du jour de la demande; car les fruits et les intérêts sont au fond la même chose. »

(4) *L'erreur de fait provenant d'une ignorance crasse n'est pas excusable.* — CHAVOT, t. II, n° 463-464, dit à ce sujet : « L'erreur de fait n'est cependant pas toujours excusable; celle qui proviendrait d'une ignorance crasse, ou que la moindre attention de notre part aurait prévenu, n'est pas excusable; elle devrait être assimilée à l'erreur du droit et constituer comme elle le possesseur en mauvais foi. Nous devons encore suivre, dans l'interprétation des actes constitutifs de l'erreur de fait, le loi 6, de jur. et facti ignor. : *Non sapient ignorantia ferenda est factum ignorantia, nisi non scrupulosa inquisitio exigenda.* Scientia enim hoc modo ostimanda est, ut neque negligentia crasse, aut nimis securitas sine expeditio sit, neque delictoria curiositas navigetur. »

« La bonne foi, telle qu'elle est considérée dans l'art. 550, ne pourrait donc pas toujours se reconnaître dans le fait même de son

existence, elle serait encore obligée d'aller la chercher dans les actes extérieurs qui font les autres. Et lorsque ces actes ne sont que le produit d'une erreur de droit, la bonne foi qui en naît ne devrait pas être légitime (n); ainsi, celui qui le constate est-il autorisé à vérifier si le possesseur peut se dire de bonne foi. »

(2) *La dol est exclusif de la bonne foi.* — CHAVOT, n° 466, dit à ce sujet : « Du principe que le possesseur de bonne foi doit se croire propriétaire, il suit que le possesseur, qui a employé des moyens frauduleux pour se faire transmettre la propriété, ne saurait être de bonne foi, il ne pourrait se croire légitime propriétaire; car il doit savoir que la transmission de la propriété est le résultat d'une volonté libre. En effet, rien n'est plus contraire à la bonne foi que le dol, si *dolo adversarii deceptum venditionem proinde te feciss, proinde provinciam aditus animadvertit; si sciens contrarium esse dolum bonae fidei, rescindit venditionem jubet.* (Loi 5, C. de rescind. vend.) »

« Ainsi Cajus, sur la loi 17 de contrah. empt. ff., s'exprime-t-il ainsi à l'égard de l'acquéreur : « *Emptor scire debet male fidei qui dolo induit venditorem ut venderet.* Il regarde aussi comme acquiescer de mauvaise foi celui qui achète contre les prohibitions de la loi; en effet, la fraude à la loi est aussi coupable que la fraude qui a pour but de circonvenir une personne. (Loi 7, C. de agrie. et censu.) »

« Il suit de là, dit TROPLONG, *Prescript.*, n° 918, que la mauvaise foi ne se considère pas seulement par rapport au tiers, à qui est le véritable propriétaire de la chose; il faut encore examiner toutes les positions qu'occupe l'acquéreur; il faut le considérer, soit dans ses rapports avec son oïdant, soit dans ses rapports avec la chose, soit dans ses rapports avec le véritable propriétaire, et il doit servir pur de toutes ces épreuves. »

« Ainsi celui qui achète contre la prohibition de la loi, ou qui reçoit une chose pour récompense d'un crime en pour tout à autre cause contraire aux bonnes mœurs et à l'ordre public, manque de bonne foi. Il objecterait en vain qu'à l'égard du tiers qui réclame cette chose comme sienne, il a été dans l'ignorance incontestée de son droit de propriété, qu'ainsi il a été de bonne foi à son égard. Mais la bonne foi n'est pas seulement l'ignorance du droit d'autrui, c'est le certitude qu'on est propriétaire. Et assurément une conviction de cette nature n'existe pas chez celui qui a acquis en vertu d'un acte prohibé par la loi. La chose ne lui appartient pas, et il a dû servir qu'un acte nul ou transfère pas le domaine; car le loi s'accorde pas d'effets civils à ce qu'elle défend. »

« Il n'est pas même nécessaire de se placer dans le cas d'une nullité absolue pour trouver la mauvaise foi. La nullité résultant du dol et de la fraude, bien que relative, écarte toute idée de la bonne foi; elle s'oppose à ce que le possesseur se croie légitime propriétaire... » Op. conf. de TAULIER, p. 464.

Jurisprudence. — Celui qui vend à un tiers, avec garantie d'éviction, la chose qu'il a déjà vendue à un autre est tenu, lorsque ce tiers est évincé et condamné à restituer les fruits au premier acquéreur, de rembourser au second, outre le prix principal de la chose vendue, la valeur des fruits qu'il est tenu de restituer; et cela concorde bien que ce second acquéreur ait connu, en achetant, l'existence de la première vente. (30 août 1835. Cass. BART, 1836, 1, 31.)

(5) *Il en est de même de l'erreur basée sur l'ignorance d'ordres de l'autorité.* — MENNEQUEN, p. 201, dit à ce sujet : « La criminalité doit avoir un point. L'ignorance et par conséquent la bonne foi ne saurient se concilier avec des ordres précis, impératifs, émanés de l'autorité compétente, notifiés régulièrement et que l'on n'a pu ni méconnaître ni désobéir. » (30 mai 1839. Cass. de France.) »

(4) *La fait qui établit la mauvaise foi doit être précis.* — Il peut exister avant un acte judiciaire. — CHAVOT, t. II, n° 463, dit à ce sujet : « L'appréhension du fait constitutif de mauvaise foi est tout entière dans le domaine du juge, mais il ne doit pas l'adopter... »

(n) Seulement le possesseur ne saurait être réputé de mauvaise foi si le procès ne saurait être assimilé en tout. (Loi 30, ff. de pet. heredit. § 6; BOUOUE, n° 2.)

549 8° (1).

550. La troisième, qu'en déclarant que le possesseur cesse d'être de bonne foi du moment que les vices de son titre lui sont connus, la loi paraît exiger une connaissance positive, et non une simple notion présumée de ces vices; et qu'en conséquence l'erreur de droit sur la validité d'un titre nul ne constituerait pas le possesseur en mauvaise foi: *Prodo non est quæritur in jure error* (2); mais la question de savoir s'il a pu être dans l'erreur de droit, en égard à sa position et aux circonstances où il s'est trouvé, resterait encore dans le domaine du juge.

Supposons, par exemple, que le titre sur lequel repose la possession soit un testament par acte public, mais dont la confection n'ait eu lieu qu'en présence de deux témoins; que l'héritier auquel on a annoncé son institution soit d'une ignorance telle qu'il ne sache pas même lire, et que, sans aucune opposition de

personne, il se mette en possession de l'hérédité: il pourra être excusable sur le fait de l'ignorance de la nullité de son titre, et passer pour un possesseur de bonne foi. Mais que cet héritier testamentaire soit au contraire un professeur ou un docteur en droit: certainement, quelque adaucieux qu'il soit, il n'osera pas alléguer sa bonne foi sur la nullité de son prétendu titre.

Cependant si la nullité du testament dérivait de ce que l'un des témoins qui y ont assisté n'avait pas encore atteint sa majorité, l'héritier qui n'aurait pas été instruit de ce vice occulte devrait être réputé possesseur de bonne foi.

C'est ainsi que la question de nullité d'un titre pour cause d'erreur de droit portant sur un vice dont il peut être affecté, reste encore dans le domaine du juge, comme subordonnée aux circonstances dans lesquelles s'est trouvé le possesseur sous le rapport de la bonne ou mauvaise foi (3);

ter légèrement; car il faut que de ce fait la mauvaise foi résulte avec évidence. Le doute, en effet, doit s'interpréter en faveur de la bonne foi: « Il peut y avoir doute lorsque le possesseur n'a été averti du droit du propriétaire que par des menaces de poursuite, car il a pu croire que ses prétentions n'avaient pas d'autre fondement qu'une ambition sans droit et sans titre. Mais, suivant nous, il y pourrait y avoir de doute si le propriétaire lui avait communiqué les titres établissant ses droits, ou s'il les lui avait fait connaître dans une sommation solennellement libellée, ou dans un acte préliminaire d'instance, tel qu'une demande en conciliation. Ces actes extrajudiciaires ou préliminaires devraient, disons-nous, être solennellement libellés; s'ils ne remplissent pas cette condition, et surtout s'ils n'étaient pas suivis prochainement d'une demande introductive d'instance, le possesseur pourrait être autorisé à croire que ce défaut et ce retard n'avaient pas d'autre cause que des titres peu conclusifs et incapables de donner au demandeur cette confiance qui est la suite de titres non équivoques. » Op. conf. de HENRIOT, p. 333-335, où il dit: « Le droit aux fruits ne résultant que de la bonne foi du possesseur au moment de la perception, il ne suffit pas, pour que les fruits soient acquis pour tout le temps de la possession, que la bonne foi se soit montrée au commencement de la carrière; il faut encore qu'elle se soit maintenue pendant tout son cours. Le jour où le possesseur s'écartera, le jour où le droit d'autrui se montre à ses yeux, sa bonne foi cesse, et avec elle son droit aux fruits; et ce jour n'est pas seulement celui de la revendication; la mauvaise foi commence à l'instant même où, par une voie quelconque, l'ignorance disparaît. (Maillet contre Henriet, 1^{re} mars 1808; Paris, D. A. 10-4^e, 1, 335.)

« A part toute connaissance antérieure, le seul fait de la sommation de restituer met en question la bonne foi du possesseur. Si cet acte extrajudiciaire est suivi, dans un délai controversé, de la citation en justice, le droit aux fruits, à compter de l'interpellation, dépendra du sort du procès. Si le possesseur perd sa cause, il devra compte des fruits échus pendant l'interdiction; s'il la gagne, il sera confirmé dans sa conviction, en, si l'on veut, dans son erreur (Loi 3, C. lib. VII, tit. I, lib. 10, tit. VI, tit. II). Si, après une première déconvenue, ou même une citation en justice, le propriétaire prétend le restituer dans le silence, et que cet état se prolongeât longtemps; par exemple, si les tribunaux étaient saisis, jusqu'à la prescription, la bonne foi du possesseur pourrait s'accroître ou du moins s'autoriser de cette conduite même. Il ne faut donc pas dire d'une manière absolue que la situation du possesseur change par le seul fait d'une mauvaise foi; mais il doit dire que la mauvaise foi demeure et est un fait grave qui, dans l'appréciation de la conviction du possesseur, doit être pris en grande considération. »

MÉLLEVILLE regrette qu'on ait abandonné les principes de l'ancienne jurisprudence, d'après laquelle le possesseur était présumé de bonne foi jusqu'à l'interpellation judiciaire. Il ajoute cependant: « Il faut observer du reste qu'il y a des cas où le possesseur doit les fruits ou intérêts, même sans interpellation, comme dans le cas de la dot, de la légitime, de la spoliation violente, de la

vente, même dans le cas du cohéritier ou copropriétaire qui joint de la portion de son conjoint, ce qui sera expliqué dans les titres relatifs à chacun de ces objets. »

(1) La fausse interprétation de la clause d'un acte n'est pas toujours constitutive de la mauvaise foi. — HENRIOT en cite un l'appuyant l'arrêt de la cour de Bordeaux du 17 janvier 1807. « Il y a même, dit-il, le possesseur peut se faire illusion sur le sens de son titre; il peut se tromper sur l'interprétation d'une clause douteuse sans en courir les peines de la mauvaise foi. » (Cornaud contre Angon, 17 janvier 1807; Bordeaux, MALLOU, P. 28, 1, 333.)

(2) L. 25, § 4, ff. de heredi. petiti., lib. V, tit. III.

(3) CHAVOT, n° 464, dit ici: « Mais s'il achète de celui qu'il croit être propriétaire ou d'un mineur qu'il croit être majeur, d'un interdit dont il ignore l'interdiction, d'un individu qui agit comme tuteur, sans dépasser les pouvoirs d'un tuteur, et qu'il croit tuteur (D. L. 27; L. 103 de F. S. L. 13, D. lib. VI, tit. II), d'un individu qui agit comme mandataire en vertu d'une fausse procuration, enfin, d'une femme mariée qu'il croit pas mariée, il sera alors acquiescent de bonne foi; car les vices de son titre ne sont que le résultat d'une erreur de fait, que peuvent commettre les plus prudents sans pouvoir sauvegarder l'équité: *Interpretatio facti plerumque statim prudentiam fovit*. (L. 2, de jur. et facti ignor.) »

« En effet, il est des vices qui affectent le titre d'acquisition et dont l'ignorance constitue la bonne foi du possesseur; tels sont les vices qui procèdent d'une erreur de fait. Il en est d'autres dont l'ignorance même semblerait au pouvoir faire réputer le possesseur de bonne foi, tels sont les vices qui procèdent d'une erreur de droit. Il est d'une grande importance, dans le droit, de distinguer ces deux espèces d'erreur, car si les faits sont si multiples qu'il n'est nul homme qui puisse avoir la prétention de les connaître tous et de ne pas se tromper dans leur interprétation, il n'en est pas de même des dispositions légales, du droit, *enim jus finitum et positum est, et debet L. 2, de jur. et facti ignor. ff.* Aut est-ce une maxime de droit, que nul n'est censé ignorer la loi. En faisant l'application de cette maxime au sujet qui nous occupe, il en résulterait que les vices du titre, qui ont pour origine une erreur de droit, ne s'opposeraient pas seulement à la transmission de la propriété, mais encore à la constitution d'une possession de bonne foi; car le lui refusant au possesseur le bénéfice d'une pareille ignorance, il serait réputé connaître les vices de son titre, connaissance nécessairement exclusive de la bonne foi. D'après ce système, il ne serait donc question, dans l'art. 226, que des vices qui ont pour origine une erreur de fait. Mais qu'est-ce que distingue l'erreur de fait de l'erreur de droit? Le passage suivant fait connaître clairement les circonstances qui les distinguent: (YINNES, *Juris Quæst.*, lib. 1^{re}, cap. 47): *Facti error est, cum ad quod factum est, factum esse nescitur, ad quod factum non est factum putatur. Contrà qui factum quid esse scit, aut non esse factum, et tamen ignorat, quid hic ubi jure tribuitur, in jure errat* (Voy. L. 1 de jur. et facti ignor. ff.) Ainsi, celui qui achète, sait un immeuble d'un mandataire général ou pourrait être ré-

La quatrième, que les fruits de la chose revendiquée

sur le possesseur même de bonne foi, doivent être

puté possesseur de bonne foi, car il devrait savoir qu'un mandataire général n'a pas le pouvoir d'aliéner (art. 1966), son erreur serait une erreur de droit. De même, s'il achète d'une femme mariée, ou s'il accepte d'elle une donation, sans que cette aliénation soit autorisée par son mari, croyant qu'elle peut vendre ou donner valablement seule et sans le concours de son mari, il ne pourrait être réputé possesseur de bonne foi, car sa possession n'est que le résultat d'une erreur de droit.

« De même, le légataire qui s'est mis en possession de l'immeuble légué, sans avoir préalablement demandé l'envoi en possession des héritiers, ne pourrait être réputé possesseur de bonne foi, car il doit savoir qu'il n'a pas le droit de se mettre en possession lui-même, qu'il ne doit le tenir que des héritiers (art. 1046), qui sont ses contradicteurs légitimes et à qui il doit d'abord faire reconnaître sa qualité de légataire.

« En effet, au point constant en jurisprudence, c'est que, si l'erreur de droit ne doit pas nous faire perdre ce qui nous appartient, de même elle est incapable de nous faire acquérir, *juris ignorantia non prodest acquirendis voluntibus* (L. 7 de jur. et facti ignor.). »

Jurisprudence. — « Celui qui s'est mis en possession de biens qu'il croyait lui être attribués par une loi, doit être considéré comme ayant possédé en vertu d'un titre, s'il a fait les fruits siens. (Bruxelles, 8 nov. 1848.)

« On peut être réputé possesseur de bonne foi, si c'est par ignorance de droit qu'en n'a pas connu les vices du titre de sa possession. (Brux., 8 mai 1845.)

« Une commune qui, avant la loi de 9 vent. an xi, s'était mise en possession et avait fait entre ses membres le partage de biens sur lesquels elle n'avait aucun droit, quoique son transaction ou son jugement arbitral ayant le caractère de dernier ressort les lui eût attribués, ne peut, par le jugement qui la condamne au dédommement de ces biens, être condamnée, comme les ayant possédés de mauvaise foi, à la restitution des fruits perçus dès l'indue possession, et avant la demande qui en a été judiciairement formée depuis la publication de la loi du 10 jan. xi. Cette loi est une exception à l'article 549 du code civil; en conséquence, les fruits ne sont dus, dans tous les cas, que du jour de la demande. (19 mars 1816; 13 fév. 1848. Cass. de France. — Au sens contraire, 15 fév. 1815. Rouen.)

« La bonne foi peut exister, bien que le possesseur verse dans une erreur de droit.

« La distinction admise en droit romain en matière de restitution de fruits, entre le possesseur à titre singulier et celui d'une hérédité, n'était plus suivie sous l'ancienne jurisprudence. Le code le repousse également.

« D'après cela, celui qui a possédé de bonne foi une succession en vertu d'un acte de partage fait les fruits siens jusqu'à la demande judiciaire de véritable héritier. (Brux., 30 juil. 1848. Jur. max. siècle 1848, 2, 145.)

« Les juges ne peuvent condamner un indû possesseur à restituer les fruits par lui perçus antérieurement à la demande en revendication, en autant qu'ils déclarent d'une manière expresse que ce possesseur était de mauvaise foi. (Code civ. 549.)

« L'acquéreur d'un bien dont c'est son père qui est en état de mauvaise foi, qui le rend passible de la restitution des fruits, par cela seul qu'il n'a pas veillé à l'accomplissement des conditions suivant lesquelles le contrat de mariage autorisait l'aliénation et exigeait l'emploi du prix. (30 mai 1846. Cass. BIREY, 1846, 1, 668.)

« L'héritier qui a appréhendé la totalité de la succession après une renonciation émanée de son cohéritier, lequel avait antérieurement accepté, sous bénéfice d'inventaire, peut être, sur la réclamation de ce dernier, considéré comme possesseur de mauvaise foi, attendu la nullité de la renonciation, et par suite condamné à restituer les fruits perçus pendant son indue jouissance. (25 mars 1846. Cass. de France. BIREY, 1846, 1, 454.)

« Lorsque dans la succession d'un individu décédé *à testato*, il ne se trouve d'abord qu'un héritier et dans la branche paternelle, si un jugement accorde à cet héritier l'universalité de la succession, mais avec cette restriction, que « le moitié de la suc-

cession afférente à la branche maternelle demeurera en aqéissance pendant une année, etc. » dans cet état il se présente un héritier maternel, même après l'année expirée, il aura droit de répéter les fruits perçus sur sa portion afférente, à partir de l'ouverture de la succession, sans que le légataire prétendant universalité puisse s'opposer à la restitution, sous prétexte qu'il les avait recueillis de bonne foi, et que jusqu'au jour de la demande de l'héritier maternel il avait été constant et paisible possesseur de l'universalité des biens. (11 août 1833, req. Cass.)

« Juge que l'usager qui a joui comme propriétaire, sans autre titre que celui où il est qualifié usager, ne peut se dire de bonne foi; il est soumis à la restitution des fruits (code civ., 549). — 13 juil. 1843. Colmar. Hosp. de Strasbourg. D. A. 2, 747, n° 1. D. P. 4, 360, n° 3, 1.)

« L'indue possession qui donne lieu à une restitution de fruits par un acquéreur de mauvaise foi, peut être rapportée à une époque antérieure à l'acte de vente, si des faits et circonstances de la cause il résulte que l'acquéreur s'était mis en possession avant la possession de l'acte (code civ. 549). — 12 juil. 1837. Cass. BIREY, 1837, 1, 564.

« Le possesseur évincé, tenu de restituer des fruits postérieurs à la demande, doit restituer non-seulement ceux qu'il a réellement perçus avant cette demande, mais encore ceux qui, tels que des fermages antérieurement produits, ne sont venus à échéance qu'à une époque postérieure. (30 juil. 1846. Cass. BIREY, 1846, 1, 684.)

« La commune qui s'empare d'un immeuble appartenant à un seigneur, ne peut prétendre avoir possédé de bonne foi. (17 juillet 1834. Liège, J. de B. 1835, 9, 96.)

« L'adjudicataire d'un corps de domaine, qui, investi de son adjudication, s'est mis en possession de portions de terrains non comprises dans le procès-verbal de saisie, peut être déclaré de bonne foi, et par suite avoir fait les fruits siens. (5 fév. 1837. Cass. de France. BIREY, 1837, 1, 749.)

« Dire qu'il y a eu indue détention, ce n'est pas dire nécessairement que le détenteur est de mauvaise foi, et c'est à tort qu'en l'absence de constatation de la mauvaise foi, on de la connaissance des vices de son titre, le détenteur est condamné à restituer les fruits, non pas seulement à partir de la demande, mais à compter de son indue détention. (C. civ., 549, 550, 558.) 24 fév. 1834. ch. civ. Angier. D. P. 34, 1, 107.

« L'acquéreur d'un immeuble contre lequel on dirige une action en rescision pour lésion, est présumé, jusqu'à la vente, possesseur de bonne foi, et fait les fruits siens jusqu'à cette époque. En conséquence, il y a lieu d'annuler l'arrêt qui, se prononçant cette rescision, condamne l'acquéreur, dans le cas où il payerait le supplément de prix, à en payer les intérêts depuis le jour de la vente et non à partir de la demande (C. civ. 549). 15 déc. 1836. Civ. c. Limoges. Blanc. D. P. 37, 1, 44.

« Les juges ne peuvent condamner un individu possesseur à restituer les fruits par lui perçus antérieurement à la demande en revendication, qu'autant qu'ils déclarent préalablement que ce possesseur était de mauvaise foi (code civ. 549). 24 juillet 1839. — BIREY, 1839, 1, 654.

« La possession pouvant être indue, sans pour cela être de mauvaise foi, il ne suffit pas, pour justifier la condamnation d'un possesseur évincé, à la restitution des fruits perçus avant toute demande, que les juges aient déclaré qu'il possédait indûment, s'ils ne constatent pas en même temps qu'il connaissait le vice de son titre et de sa possession. (C. civ. 549, 550 et 558.) Voir arrêt identique, t. XXXIV, 1, 78. — 25 mars 1835. Cass. de France. BIREY, 1835, 1, 569.

« L'arrêt qui déclare que c'est par abus, sans droit ni qualité qu'une partie s'est emparée d'une propriété, constate suffisamment sa mauvaise foi; et par suite la restitution des fruits par elle perçus a été justement ordonnée (C. civ. 549). 26 janv. 1835. Cass. BIREY, 1835, 1, 363.

« Sous l'ancienne jurisprudence, comme sous le code civil, celui qui avait possédé en vertu d'un titre transmissif de propriété, et spécialement d'un acte de substitution, ne pouvait, en cas d'an-

adjudgés dès le jour de la demande, puisque dès lors il a été averti du vice de son titre (1).

solution de cet acte, être condamné à la restitution des fruits, qu'autant qu'il était constaté qu'il possédait de mauvaises foi. (Voy. dans le même sens, t. VI, 1, 334 et XXI, 1, 334. Ord. de 1679, article 94; code civ. 549, 550 et 558.) et RIV. 1835. — CAS. SIREY, 1835, 1, 531.

(1) DURANTON, n° 365 dit ici : « Suivant l'ancienne jurisprudence, qui avait dérogé au droit romain, le possesseur n'était constitué en mauvaise foi que du jour de la demande en justice formée contre lui; en sorte que si le demandeur la faisait périmier ou s'en désistait, le possesseur continuait à fruir les fruits siens jusqu'à une nouvelle demande. Cela présentait bien des difficultés.

« Mais en est-il de même sous le code ?

« Nous ne le pensons pas.

« D'abord il nous paraît évident que, puisque d'après l'art. 57 du code de procédure, la citation en conciliation fait courir les intérêts et interrompt la prescription, si elle est suivie, dans le mois de la conciliation, d'une demande en justice, elle doit aussi mettre en demeure le possesseur et le constituer en mauvaise foi; car les fruits et les intérêts ont une grande analogie; les intérêts sont eux-mêmes des fruits civils.

« Une semestration extrajudiciaire de délaisser les fonds, si elle ne paraissait point avoir été abandonnée, n'est-à-dire, si elle avait été suivie d'une demande à une époque peu éloignée suffirait encore, selon nous, pour le constituer en état de mauvaise foi: l'article 550 n'aigrit, en effet, rien autre chose pour cela, si ce n'est qu'il ait connu les vices de son titre.

DELENGOUR, t. III, in-8°, p. 160, dit dans le même sens : « D'après ce que nous avons dit, la bonne foi cesse donc même avant la demande. Cet article rejette donc l'opinion de ceux qui prétendaient que, dans aucun cas, le possesseur ne devait être réputé de mauvaise foi avant la demande; il n'a fait que se conformer, en cela, aux dispositions des lois romaines. La loi 48, § 1^{er}, ff. de *adquir. rerum dom.* décide formellement que le possesseur cesse de gagner les fruits, *statim atque cognoverit rem alienam esse*, et qu'il peut même y avoir connaissance, quant à la perception des fruits, quoiqu'il l'usucapion continue à couler; or, s'il y avait eu contestation en cause, ce qui équivaut chez nous à la demande, l'usucapion aurait été interrompue. Donc puisque la loi suppose que l'usucapion continue, elle suppose qu'il n'y a pas eu de demande; et cependant elle décide que le possesseur peut être constitué en mauvaise foi auparavant; et il en serait de même dans notre droit, actuellement que, pour la prescription, comme chez les Romains, on n'exige plus la bonne foi qu'en commencement de la prescription. Du même, il pourrait arriver chez nous, comme chez les Romains, que la prescription ne courût pas, et que cependant le possesseur fût les fruits siens, si par exemple la chose appartenait à un mineur (*Legis ordinem*).

« Quant à la loi 45, § 3, ff. de *usufructu*, qui paraît au premier coup d'œil favoriser l'opinion de ceux qui prétendent que la bonne foi ne peut cesser que par la demande, je pense que les mots de cette loi, *bonae fidei emptor, quod ad percipiendos fructus intelligi debet, quando evictus fundus non fuerit*, doivent être entendus dans le sens que l'acquéreur de bonne foi, qui a appris que la chose ne lui appartenait pas, n'en continue pas moins de faire les fruits siens, relativement aux tiers, jusqu'à l'éviction, au sort que s'il vico à perdre la possession des fruits, il peut les réclamer, tant qu'il n'est pas évicté du fonds, et tant que le détenteur des fruits puisse lui opposer sa mauvaise foi; parce que, à l'égard des tiers qui n'ont pas qualité pour contester son droit, il est censé propriétaire, tant qu'il possède; mais il en serait autrement, si les fruits étaient réclamés par le propriétaire, puisque la loi précitée 48, § 1^{er}, ff. de *adquir. rer. dom.* décide formellement que le possesseur cesse de gagner les fruits, *statim atque cognoverit rem alienam esse*.

« Il suit de là que la bonne foi cesse toujours du moment de la demande, mais qu'elle ne dure pas toujours jusqu'à la demande, il y a seulement présomption qu'elle a duré jusqu'à là; mais c'est une simple présomption *juris*, qui n'exclut pas la preuve contraire.

550 2° (2).

« Mais, dit-on, il peut donc arriver que le propriétaire ait le droit de réclamer les fruits, sans pouvoir revendiquer le fonds.

« Si l'on suppose, en effet, que Pierre ait acquis un héritage de bonne foi, que sa bonne foi ait cessé deux ans après son acquisition, et qu'il ait néanmoins continué de posséder pendant le temps suffisant pour la prescription, l'ancien propriétaire ne pourra plus revendiquer le fonds, puisqu'il est prescrit; mais il pourra réclamer les fruits, à compter du jour où la bonne foi a cessé.

« Réponse. Tout ce que nous avons dit jusqu'à présent, relativement aux fruits, n'a rien que pour le cas où celui qui veut les faire siens, n'a d'autre titre que les réclamer que sa possession de bonne foi. Or, remarquons que celui qui a prescrit s'est plus simplement possesseur; il est propriétaire, et il est censé l'être, du moment qu'il a commencé à prescrire; il ne gagne donc plus les fruits comme possesseur, mais comme propriétaire, et par droit d'accession; il n'y a donc plus à examiner s'il est de bonne ou de mauvaise foi; il ne serait donc tenu de rendre les fruits, qu'autant qu'il serait obligé de restituer le fonds.

« Au surplus, lorsque j'ai dit que, chez les Romains, l'usucapion était interrompue par la contestation en cause, je n'ignorais pas que le contraire paraît décidé par la loi 4, § 3, ff. *pro emptore*. Mais il est évident que cette loi doit être entendue dans le sens, que la contestation en cause n'interrompt pas l'usucapion, à moins qu'elle ne soit suivie d'un jugement qui ait admis la demande du réclamant; ce qui est vrai et conforme même à notre droit, puisque chez nous même, s'il y a rejet, prescription au déclinement de la demande, elle est censée non avenue; et la prescription n'est pas interrompue.

Mais est-ce seulement à partir de la demande en conciliation, que les fruits sont dus? Cette question est examinée par CHAVOT. (V. ci-dessus n° 549.)

Il les doit toujours à partir de la demande : — « Le juge qui a adopté la demande introductive d'instance ne saurait, sans violation de la loi, rechercher si le possesseur a continué d'être de bonne foi après le jour où cette demande a été signifiée et le dispenser de restituer les fruits perçus dès cette époque. Car le juge qui reconnaît la demande bien fondée, la reconnaît en même temps régulière sur la forme; il reconnaît que le possesseur a eu tort de plaider, qu'il aurait dû céder à la réclamation du demandeur, *quoniam* (L. 7, § 3, *hered. petit. ff. post litem contestatam amittit incipit malae fidei possessoris esse*). (CHAVOT, n° 465.)

En cas de révocation de donation, les questions que présentent les restitutions de fruits à faire par le donataire, seront traitées à l'occasion des donations.

(2) Généralement les vices de forme de l'acte d'acquisition ne constituent pas ce qu'on appelle vices du titre. DURANTON, n° 358, dit à ce sujet : « Mais généralement les vices de forme du contrat ne sont point en obstacle à l'acquisition des fruits, quoiqu'ils fassent obstacle à la prescription de dix et vingt ans (art. 2167); car cette prescription est fondée sur le titre, par conséquent sur le droit; or le titre n'est par défaut de forme n'est pas un titre. Au lieu que la bonne foi consistant dans l'opinion où est le possesseur qu'il a acquis de celui qui avait droit d'aliéner la chose, elle est du fait et non de droit. » (Arrêt de la cour de Toulouse, 6 juillet 1841. SIREY, 41, 2, 107.) Voy. conf. de CHAVOT, t. II, n° 465, où il dit : « Le même principe nous servirait à décider si les vices de forme sont en obstacle à la bonne foi. Sans doute il ne s'agit pas ici de rechercher si ces vices entraînent ou non la qualité de juste titre, mais seulement s'ils sont un obstacle à la bonne foi du possesseur. Considérés sous ce point de vue, si les vices de forme étaient assez graves pour empêcher la transmission de la propriété, le possesseur ne pourrait être réputé de bonne foi, car la défiance est vaincue. Mais dans la plupart de nos modes d'acquisition la forme n'est pas substantielle et ce sert qu'à prouver l'aliénation qui l'a précédée et qui en est indépendante; les nullités de forme ne doivent donc être considérées que dans les actes où la forme est substantielle. La question ainsi posée, il semblerait qu'il ne peut y avoir de doute que l'absence d'une formalité substantielle, qui empêche la transmission de la propriété, est un obstacle à la

bonne foi du possesseur ; car, comme le dit THOLOME, *Prescript.*, n° 910 : « De ne peut supposer que le possesseur l'ait ignorée, une « nullité de forme est extrinsèque et visible. » L'excuse sur l'ignorance des formes ne serait pas valable, car l'ignorance d'une formalité, commandée sous peine de nullité par la loi, n'est pas autre chose que l'ignorance de la loi, et croire que, malgré l'oubli de cette formalité qu'il est censé connaître, la propriété a été transmise, c'est commettre une erreur de droit. Ainsi, celui qui est emparé de l'universalité d'une succession sur la foi d'un testament olographe qui est seulement signé de la main du testateur et non écrit par lui (art. 970), ou d'un testament authentique qui n'est signé par aucun des témoins (art. 974), ne saurait être réputé possesseur de bonne foi, car il a dû reconnaître ses nullités ; elles eussent à l'acte son existence, elles sont extrinsèques et visibles, elles empêchent la transmission de la propriété. Cette possession ne repose que sur l'ignorance de la loi, et la croyance à la validité de l'acte n'est fondée que sur une erreur de droit. De même, l'indivisaire qui s'empare d'un immeuble sur la foi d'une donation sous seing privé (art. 948), ou d'actes mobiliers sous un état estimatif annexé à la minute de l'acte de donation (art. 949), ne saurait être réputé possesseur de bonne foi ; car ce sont des formalités commandées expressément par la loi, et que l'on doit observer sous peine de nullité.

« Quel que soit l'enchaînement rigoureux des principes qui viennent d'être émis sur les règles constitutives et les effets de l'erreur de droit, et à cause même de la sévérité de ces déductions, nous devons reconnaître cependant que ce serait mal interpréter l'article 550 que de déduire sans distinction que les erreurs de droit sont des obstacles insurmontables à la constitution d'une possession de bonne foi. En effet, quand il s'agit de vérifier si une possession est de bonne foi, et si en conséquence elle a pu faire acquiescer les fruits de la chose possédée, il ne faut pas s'attacher à la subtilité du droit, mais considérer plutôt l'état moral du possesseur, voir s'il est réellement de bonne foi ; car il n'est seulement question de rechercher s'il a le droit de se dire de bonne foi. C'est là ce qui distingue la possession à fin de prescrire de la possession à fin d'acquiescer les fruits.

« La prescription n'est qu'un titre que donne la loi ; aussi son origine et ses règles s'ont-elles formées par la loi. Tandis que la possession qui fait acquiescer les fruits est, comme le disent les docteurs, plutôt de fait que de droit, c'est-à-dire qu'elle se fonde plutôt sur la réalité du fait de la bonne foi que de la subtilité du droit.

« C'est donc en vain que l'on oppose que personne n'est présumé ignorer la loi ; car ce n'est la loi que l'on ignore, c'est la loi que l'on ignore, avec une vérité plus conforme à la réalité, retourner dans un sens contraire ce principe d'ordre social.

« Les vices de forme sont visibles, dit-on. Oui, mais ils ne le sont que pour quelques personnes ; il faut avoir souvent des connaissances en droit pour constater par reconnaissance si un acte n'est pas revêtu de toutes ses formalités, ou si l'absence d'une formalité lui ôte son existence. Vouloir généraliser une connaissance que n'ont le partage que de quelques privilégiés, c'est-ce pas mettre de côté la réalité pour s'attacher à une fiction ?

« La possession de bonne foi ne doit pas sans doute se déduire du seul fait moral du possesseur ; car elle a aussi ses conditions extérieures, elle a son fondement dans les actes qui l'ont fait naître. Mais vouloir tirer, dans cette circonstance, une ligne inflexible entre les erreurs de droit et les erreurs de fait, c'est mal interpréter l'art. 550. Par le même raisonnement on ne doit pas absolue toutes les erreurs de fait, ou nous voulons pas aussi que l'on condamne toutes les erreurs de droit. L'art. 550 ne distingue pas en effet entre les diverses espèces de vices, et nous croyons que le législateur n'a pas voulu poser de bornes dans la crainte de tomber dans l'arbitraire, sans rapport à la sagesse des juges, aux yeux desquels l'ignorance craint, qu'elle perde son air de fait ou sur un point de droit, ne saurait être une excuse et constituer un droit.

« L'art. 550 ainsi interprété est conforme à l'ancienne comme à la nouvelle jurisprudence : *la bona fides est, dit Brucianus sur la loi 25, § 6 de petit. heredit.*, n° 6 et 7, *qui le jure errat, et sic fructus consumptos non restituit.* (Domel, lib. XIX, esp. num. 4.) *Et sine colligat errorum ille, quod error juris non habuit*

bonam fidem esse limitandam, quod non habet locum in fructibus. Nam titulus eorum erroris juris prodest, et non impedit bonam fidem quando acquiritur fructibus (l. 1, et l. quod error, ff. de acqu. poss.), *sed illud dupliciter temperatur :*

1° « Non aliter audiri hunc errorem, nisi adhibuerit peritiores, vel adhibere non possit.

2° « Dignus enim est, dit le président FAYE (*Rationalia*), à la fin de son Commentaire sur le même § de la loi 25, qui puniat le, qui contra legem prohibitionem peccat, non etiam le, qui simpliciter ad modum tantum juris imperitio labitur, quod et Bartolus bene vidit.

« Ainsi le code royal de Bonaparte a-t-il décidé la question dans le même sens sous l'empire du code civil, et dans un arrêt du 7 mai 1819, rendu dans l'espèce d'une donation de rente viagère annulée pour défaut de mention, de la part du notaire, de la signature de la donatrice. Les donataires ne furent pas condamnés à restituer les arrérages restés acquiescés à la demande en nullité, par ce motif que l'erreur échappée à l'attention du notaire ayant dû être plus difficilement aperçue par des personnes moins instruites, par conséquent par les parties contractantes, la bonne foi de celles-ci est présumée ; que les donataires ayant, pendant quatre ans, reçu la rente en vu et su, ou moins sans réclamation de la donatrice, on doit penser qu'à l'époque de l'acte, et jusqu'à la demande en nullité, ils ont été toujours de bonne foi.

« La cour de Lyon a aussi décidé, par arrêt du 30 novembre 1815, que le vice de forme (le défaut de signature de l'un des témoins), quoiqu'il annule le testament, était cependant de telle nature qu'on doit supposer qu'il était ignoré du légataire, que celui-ci devait dès lors être réputé avoir possédé de bonne foi, et avoir fait les fruits siens, jusqu'au jour de la demande qui lui a fait connaître le vice du titre.

« Enfin la cour de Dijon, par arrêt du 7 janvier 1817, a considéré comme possesseur de bonne foi le cédant qui, en vertu d'un acte de donation au donataire, en date du 27 janvier 1777, annulé par la loi du 17 août 1801, avait joui dans l'hérédité commune, ouverte postérieurement à cette loi, d'une part supérieure à la sienne, et se fût condamné à restituer les fruits que du jour où ses cédantiers ont invoqué le bénéfice de la loi nouvelle, et en demandé le partage. » Op. conf. de HENRIQUEZ, p. 287, qui cite dans le même sens l'arrêt de la cour d'Angers, du 6 mars 1815.

TALLIER, p. 263, dit encore : « Les vices de forme d'un acte ne sont pas un obstacle à la bonne foi lorsque le contrat peut servir de titre, indépendamment de l'acte qui en est la révélation extérieure.

« Par exemple, celui qui a acheté une chose par acte sous seing privé, sans savoir qu'elle appartenait pas au vendeur, est de bonne foi quoique l'acte n'ait pas été fait double, conformément à l'article 1365 du code civil. En effet, c'est le contrat de vente et non pas l'acte qui forme le titre du possesseur.

« Il en est autrement s'il s'agit d'une donation d'immeubles faite aussi par acte sous seing privé ; car la loi ne voit un titre pour le donataire d'immeubles que dans la donation faite devant notaires par actes dont il reste minute.

« Celui qui acquiescerait d'un titre les immeubles d'un mineur, sans que les formes prescrites par la loi fussent observées, posséderait également sans titre et sans bonne foi.

« Telle serait encore la position de celui qui s'emparerait d'un objet légué, sur la foi d'un testament olographe signé par le testateur, mais écrit par une main étrangère, ou sur la foi d'un testament authentique auquel il manque plusieurs signatures.

« Ces vices de forme sont trop saillants pour laisser place à une légitime erreur.

« Toutefois, lorsqu'un acte public est nécessaire pour que le possesseur ait un titre, des vices qui ne tiennent qu'à la rédaction n'en détruisent pas toujours l'efficacité. Le possesseur peut légalement ignorer l'omission que l'inscurie ou l'imprudence d'un officier public a laissée se glisser dans un acte.

« C'est donc un point que les tribunaux apprécieront dans leur sagesse.

Jurisprudence. — Celui qui possède en vertu d'un titre nul fait les fruits siens si l'on ne prouve point qu'il possédait de mau-

530 3° (1). 530 4° (2).

vaies foi, et que les vices du son titre lui étaient connus. (a juia 1815. Bruxelles, Jurisp. 1121 siècle, 1815, 3, 154.)

(1) Il n'en eût été ainsi dans le cas où un individu achèterait autrement d'un tuteur, les biens d'un mineur, sans l'emploi des formalités. — DURANTON, n° 353, résout ainsi la question : « Sans doute celui qui achèterait sciemment d'un tuteur les biens d'un mineur, sans l'emploi des formalités requises, n'aurait pas les fruits siens ; mais c'est parce que, dans ce cas, il se pourrait être du bonne foi, sachant ou devant savoir que les biens des mineurs ne peuvent être vendus de cette manière, tandis que celui qui acquiert de Prémus le fonds de Secundus, croit se qu'il appartient au vendeur, ne come pas d'être du bonne foi, parce que le notaire qui a reçu l'acte a commis une nullité dans la réduction.

« Un arrêt du la cour d'Amiens du 16 juin 1815, a cependant jugé la contraire dans le cas d'un vente faite par un mari et sa femme mineurs, des propres de celle-ci, avec soumission expresse par le mari de la faire ratifier en majorité. » Attendu, u dit la cour, que la circonstance que la veuve Esse n'était mineure à l'époque où son mari a vendu, conjointement avec elle, les immeubles dont il est question, et que l'acquéreur ne l'a pu ignorer, n'est pas suffisante pour constituer ce dernier en mauvaise foi, puisque ces actes s'étaient pas seuls du droit, mais seulement révélaient, et qu'ils pouvaient même être ratifiés par la veuve Esse en majorité. »

« C'est bien jugé dans l'espèce ; mais si le mari eût seul vendu, l'acquéreur aurait ainsi sciemment acheté la chose d'autrui, et la promesse du mari qui aurait ratifié sa femme en majorité n'étant rien autre chose que la soumission une dommages-intérêts en cas d'éviction, susceptible peut-être d'exécution avant même l'éviction réelle, elle n'aurait pas effacé ce qui, sur l'acte de la loi, constitue la mauvaise foi, c'est-à-dire la connaissance du vice du titre, ou, en d'autres termes, l'achat fait sciemment du bien d'autrui ; en conséquence, l'acheteur n'edt pas dû gagner les fruits, sauf son recours contre le vendeur. Mais nous pensons que dans ce cas l'art. 1599, qui paraît s'accorder des dommages-intérêts à l'acquéreur évincé, que lorsqu'il a ignoré que s'était la chose d'autrui qui lui était vendue, n'aurait pas été applicable ; qu'il y aurait eu lieu en contraire d'appliquer l'art. 1110. » Op. conf. de CHAVOT, n° 461, où il cite la loi 27, D. de conf. emptione ; de HENRIQUEZ, p. 228 : « Ainsi, par exemple, dit-il, si, postérieurement à l'abrogation de la loi qui permettait le bas mariage entre époux par un seul et même acte, deux conjoints se présentent devant un notaire et le requièrent d'écrire dans le même contrat la donation qu'ils sont réciproquement dans l'intention de consentir au profit l'un de l'autre, et que l'officier ministériel se prête à leur volonté, figurance ne portant pas sur un fait, mais sur un principe, ne protègent plus la possession (Chulapio contre de Luroche Paris, 28 août 1812 ; Bourges. DALLOZ, P. 34, n. 74), car l'ignorance du droit s'excuse personne. (Loi s. § 15, D. lib. XII, tit. IV.) Il en était de même, dans l'ancienne jurisprudence, de la possession fondée sur une donation entre époux, intervenue pendant le cours du mariage, c'est-à-dire un mépris d'une prohibition positive et irritante de la loi.

« Il n'est pas permis d'ignorer un principe ; mais il est permis de se tromper sur le fait de son application. » (Loi 25, § 6, lib. V, tit. III, de heredit. petiti.)

Jurisprudence. — Jugé cependant par la cour de Turin, le 4 août 1810, que celui qui a acquis du tuteur d'un interdit des biens appartenant à ce dernier, sans l'accomplissement des formalités prescrites par l'acquisition des biens soumis à une tutelle, peut être réputé possesseur de bonne foi, quant à la restitution des fruits.

— Celui qui achète sciemment un immeuble qui appartient à un mineur, sans l'accomplissement des formalités requises, ne peut être considéré comme possesseur de bonne foi, ni à ce titre faire les fruits siens. (Cade civ., art. 549-556, 11 mars 1817, Bourges. BUREY, 1828, n. 75.)

— L'acquéreur du bien de mineur en puissance de père et mère, pour lesquels on n'a pu observer les formalités prescrites par la vente des biens de mineurs en tutelle, est tenu, comme

530 5° (3).

possesseur de mauvaise foi, à la restitution de tous les fruits perçus. (S. déc. 1828. Liège, J. de R., 1829, n. 30.)

— L'acquéreur d'un bien dotal, dont la vente n'était permise qu'à condition de remploi du prix, est, dans le cas où la vente se trouve annulée pour défaut du remploi, tenu de restituer les fruits au jouissance par lui perçus, en ce qu'il connaissait, dès le moment de son acquisition, le vice dont elle était entachée. (Cade civil, art. 549-556 ; 16 juin 1819, Paris. SIBREY, 1819, n. 165.)

(2) Dans certains cas on peut gagner les fruits quoiqu'on ne puisse prescrire. — DURANTON, n° 353, dit : « Ce n'est pas la seule différence qu'il y ait entre l'acquisition des fruits et la prescription. Ainsi, celui qui achète d'un tuteur ou de tout autre, les biens d'un mineur, croit qu'ils appartiennent au vendeur, ne peut prescrire pendant la minorité, et pourtant il gagnera les fruits perçus par lui, tant qu'il sera du bonne foi. Cette distinction est clairement établie dans la loi 46, principe. ff. de acquir. rer. dom. »

(3) Pour la prescription la bonne foi n'est requise que dès le principe, tandis que pour l'acquisition des fruits elle est exigée à chaque fait de perception. — CHAVOT, n° 476-477, dit à ce sujet : « Nous avons vu que l'acquisition des fruits, au profit du possesseur du bonne foi, date du moment de leur perception, et que la bonne foi sans la perception ne saurait produire cet effet. Mais les fruits naissant et renaissant sans cesse, renaissent toujours avec les mêmes conditions ; ils commencent toujours par ne faire qu'un seul et même chose avec le fonds qui a les produits, et chaque année ils n'acquiescent une existence propre que par la perception. Le fonds produit est et reste toujours le même, mais les produits d'une année, s'ils ressemblent à ceux des années précédentes, cependant ils ne sont plus les mêmes : de là il suit que l'acquisition du fonds par la possession peut être le résultat d'un fait unique, car la possession ne changeant pas d'objet se continue jusqu'à ce qu'elle soit interrompue ; tandis que l'acquisition des fruits doit être le résultat d'un fait qui se renouvelle chaque année, car chaque année apportant de nouveaux fruits, chaque année il y a une nouvelle acquisition. De là il suit encore qu'il suffit que la possession à fin d'acquiescer le fonds réunisse les conditions qui lui sont nécessaires au moment unique où elle prend naissance, tandis que la possession à fin d'acquiescer les fruits doit réunir les conditions qui lui sont nécessaires à chaque nouvelle acquisition. Ainsi la bonne foi, qui est nécessaire à la prescription de dix ou vingt ans, comme à l'acquisition des fruits, n'est-elle exigée qu'au moment de l'acquisition du fonds (art. 2265), tandis qu'elle est nécessaire à chaque nouvelle perception des fruits : c'est là la décision formelle de la loi 25, § 1^{er}, de acqu. rer. dom. ff.

« Ce qu'Ulpien décide dans ce texte à l'égard des profits qui proviennent ex opore servit aliens, est aussi applicable aux profits des animaux, de fructus una fruits naturels ou industriels, dont la perception exige un fait de notre part.

« Nous nous permettons de citer un passage latin, parce que nous croyons utile d'insister sur cette différence entre la prescription et la possession. Un écrivain ordinaire du style de l'antiquité et l'habileté qu'on pourrait en retirer dans les autres points de comparaison entre la prescription et la possession, nous feront pardonner la longueur de la citation. Placet, dit Cojan (ad Africam, tract. 7, lib. 6, de acqu. rer. dom.), ex tempore qui possessor scilicet non esse alienum, non modo fide possidere. Nam et hoc simul scilicet ex esse possessor non inquit, et consequenter ab eo tempora fructus ejus non esse, fructum enim adquisitum proficiscitur ex fide boni. Et ut ostendit L. boni fidei, § 1^{er} hoc titulu, longè alia ratio est utriusque, alia possessionis. Nam utique, quia ex lege proficiscitur, magis quam ex facto nostro aut detentione, non interruptitur, etiam si experaverit mala fides : possessio interruptitur, et quia bonae fidei erat, fit malae fidei, aut certe nulla possessio : et nulla quidem aliter liberum hominem quam bonae fidei possidebat, transiret esse liberum : quoniam liberi hominis possessio nulla esse intelligitur apud eum, qui scit illam esse liberum, quia et hoc simul scit possideri eum non posse. Si igitur malae fidei possessor sit, qui postea cognovit rem esse alienam, requirit ex eo tempore fructus ejus non esse, licet eos severit

- 550 6° (1).
550 7° (2).
550 8° (3).
550 9° (4).
550 10° (5).

551. L'héritier de celui qui a possédé sans titre peut-il, de son chef, réclamer les avantages du posses-

seur de bonne foi, pour conserver les fruits qu'il a lui-même perçus ?

On peut dire, pour l'affirmative, que la bonne foi est une chose purement personnelle; que rien n'empêche qu'elle ne soit dans le successeur, lors même qu'elle n'aurait pas été dans le défunt; que la qualité d'héritier emporte avec elle un titre translatif de pro-

ipse. Neque verò mirum, si non contentur eodem jure uti capite, et possessio, dumtaxat adquirent, et fructuum uti quilibet. Ibi ex jure venit, id est, XII tab. et procedit jure ipso, et initium habuit factum, hoc ex facto, id est, possessione bona fidei, quæ nisi perseveret, non est etiam quod daret fructuum utilitas.

Il est donc constant que c'est une condition nécessaire à l'acquisition des fruits que le possesseur soit de bonne foi à chaque perception; parce que, comme le dit Cujas, dès que se borne la cause, la cause qui les lui faisait acquiescer cesse au même temps.

La cause de cette différence entre l'usucapion et la possession, dit le même jurisconsulte, vient de ce que l'usucapion ex jure venit; tandis que la cause de l'acquisition des fruits, c'est-à-dire la possession de bonne foi, consiste plutôt en un fait de notre part. De cette diversité d'origine il découle encore une autre différence assez importante entre la prescription et la possession qui fait acquiescer les fruits. Il importe peu, dit le loi § 3 de acq. rer. dom., que je paie ou non pour ce que j'ai acheté de bonne foi, car si j'ai acheté d'un individu les biens d'un mineur, quoique je puisse les prescrire, je n'en acquiesce pas moins les fruits en vertu de ma bonne foi, ainsi le qui non potest capere propter rei vitium, fructus suos facit. Dans cette circonstance, comme dans la précédente, on doit même s'attacher au droit qu'en fait même de la possession de bonne foi. » Op. conf. de DURANTON, n° 355; de HERVÉ, p. 149.

(1) Si la prescription s'accomplit, le possesseur garde les fruits qu'il a perçus même à une époque où il n'avait déjà que d'état la chose d'autrui. — Il est clair cependant que si la prescription se trouve acquiescée, les fruits, même ceux perçus depuis que la bonne foi a cessé, se peuvent être réclamés, car ils suivent le sort du principal; le possesseur est censé les avoir perçus sur sa chose, et la question de mauvaise foi ne peut plus s'élever. C'est d'après ce principe que la loi 25, § 2, ff. de usur. et fruct., décide que les fruits perçus par l'acquéreur à une époque où il avait cessé d'être de bonne foi, lui appartiennent quand même, si ce n'est qu'il n'a pas l'aspect l'extinction ne peut avoir lieu. (DURANTON, n° 356; Op. conf. CHAVOT, t. II, n° 480.)

(2) Il est indifférent, quant à l'acquisition des fruits, que le possesseur ait reçu la chose à titre gratuit ou à titre onéreux. Il est indifférent, quant à l'acquisition ou à la restitution des fruits, que le possesseur soit acquiescé à titre gratuit ou à titre onéreux; s'il est de bonne foi, il est relativement aux fruits presque considéré comme propriétaire; et l'on devient propriétaire à titre gratuit comme à titre onéreux. » (DURANTON, n° 359.)

(3) Le possesseur qui a eu gain de cause au possessoire et qui a perdu un pétitoire, ne doit pas les fruits du jour de la demande au possessoire. — CHAVOT, t. II, n° 146, dit à ce sujet : « Le possesseur qui a obtenu gain de cause au possessoire, mais qui succombe au pétitoire, doit-il les fruits perçus depuis la demande au possessoire ou seulement depuis la demande au pétitoire ?

La possession qui donne la saisine est une possession suivant la loi, elle est alors pure de violence et de clandestinité et à titre de propriétaire; le jugement qui lui reconnaît ces caractères a entre les parties l'autorité de la loi, et ses effets ne sauraient être ébranlés par suite d'une instance qui a un objet différent. Aussi adoptons-nous l'opinion de VOET (in Pandect., de usur. rer. dom., n° 34), qui s'exprime ainsi à ce sujet : Si quis bona fide rem possidet, victor existit in judicio possessorio, in petitorio autem victum recedat, non alios fructus restituere tenetur, quàm qui tempore litis, in petitorio constaret, adhuc extant; eo quod sententia in possessorio pro ipso lita impedimento est, quoniam nisi melius fidei possessor factus intelligatur; ac rursum in petitorio contra rem data esset, ut juris interpretationis in malâ

ade postea extant, ex quo lita contestatio in petitorio facta fuit. Eventus enim rei judicatis decere debet, utrum quis retroverum a tempore litis contestatæ pro bona, an pro malâ fidei possessore habendus sit. »

Jurisprudence. — Un autre effet important du jugement rendu au possessoire, c'est que celui en faveur de qui il a été rendu, ou peut, s'il succombe ensuite au pétitoire, être condamné à restituer les fruits perçus par lui depuis le jugement en possessoire, sous la prétexte qu'il a le jugement (motivé sans restriction) ne l'aurait maintenu dans sa possession que provisoirement et à titre précaire; qu'il a dû connaître les jugements qui ont condamné des tiers à délaisser des portions de même héritage, et qu'ainsi il s'est pas été de bonne foi. Les jugements possessoires s'étant d'un côté de jugements de pleine maintenue définitifs sur le fait et le caractère de la possession; et, d'un autre côté, des jugements rendus entre une partie et des tiers étant à l'égard de l'autre partie res inter alios, on alléguerait aussi en vain que les tribunaux étant appréciateurs de la mauvaise foi, il suffit qu'ils l'aient reconnue pour que le jugement échappe à la cassation. (Code civil, art. 549, 558, 5 juill. 1826, Civ. v. Calmar, Bertholdy, DALLOZ, P. 26, 1, 499.)

(4) La demande périmée peut néanmoins constituer un mauvais foi. — CHAVOT, t. II, n° 497, dit ici : « Mais l'opinion que le même auteur (VOET) exprime au même endroit (Pand., de acquirendis rerum dominio, n° 31), en vertu laquelle le demandeur qui a laissé périr l'instance, ne pourrait faire restituer que les fruits perçus depuis la seconde demande introductive d'instance et suivie de jugement, ne saurait plus être admise sous le code civil. Car, comme nous l'avons déjà vu précédemment, le présumé de bonne foi ne saurait survivre à la preuve de l'acte quelconque constitutif de mauvaise foi; et le seul avantage que la demande judiciaire ait sur les autres demandes extrajudiciaires, c'est de constituer irrévocablement en mauvaise foi, à partir de cette époque, le possesseur qui a succombé. Mais tout acte également constitutif de mauvaise foi, serait-ce même la demande périmée, ne saurait perdre ses effets avec la prescription, car la péremption n'affecte que la procédure et ne saurait faire rendre la bonne foi à ce qu'il a cessé. Effectus malæ fidei qui jam per litem contestationem inductus est, non tollitur, etsi perempta sit instantia. (FACHINÉ, Controu., cap. LX. Quant à ses effets sur la prescription, voyez art. 217 du code civil.) »

L'opinion de VOET était partagée dans l'ancienne jurisprudence française. (Voy. LAPERRIÈRE, lit. P, n° 25; MALLEVILLE, sur l'art. 550.)

(5) Le possesseur de bonne foi doit-il, à partir de la demande, les intérêts des fruits ou intérêts depuis cette demande? — Cette question est résolue négativement, d'après l'ancienne jurisprudence, dans le Répertoire de MARRAS, v° Intérêts, n° 8, et v° Fruits, n° 2.

Jurisprudence. — La partie qui, en vertu d'un arrêt par elle obtenu, se fait payer les sommes que cet arrêt lui attribue, ne doit pas, dans le cas où elle ne trouve obligée à restitution par suite de cassation de l'arrêt, les intérêts de ces sommes à partir du jour du jugement, alors même qu'il y a eu, de la part de son adversaire, des réserves expresses de se pourvoir en cassation; cette partie ne saurait être considérée comme étant de mauvaise foi, ou commettant une faute, en obtenant et recevant le montant des condamnations prononcées à son profit par un arrêt souverain.

Mais elle doit les intérêts à partir de la signification de l'arrêt d'admission avec assignation devant la chambre civile; cette signification devant être considérée comme une demande en justice, tendante à la restitution des sommes payées en vertu de l'arrêt dont la cassation est poursuivie. (29 avril 1829. Cass. BARRÉ, 1829, 1, 375.)

priété, puisqu'il y a mutation de patrimoine du défunt transféré à son héritier; qu'en conséquence cette qualité suffit, dans celui qui en est revêtu, pour servir de fondement à la possession de bonne foi (1).

Nonobstant ces raisonnements, nous croyons, avec Duod., en son *Traité des Prescriptions* (Part. I, chap. VIII, p. 46) qu'on doit adopter la négative, parce que la qualité d'héritier n'est pas un titre qui place celui qui en est revêtu au rang d'une personne licite; qu'au contraire l'héritier, n'étant que la continuation de la personne du défunt, doit être tenu des mêmes

obligations que lui; quo s'il a succédé à un détenteur à titre précaire, sa qualité d'héritier ne lui donnera pas la possession à titre de maître (3237); que si le défunt possédait sans titre, la qualité d'héritier ne donnera pas à son successeur le droit d'aspirer à la prescription de dix ans, qui exige un titre; que, par la même raison, il ne peut revendiquer les prérogatives de la possession de bonne foi, puisqu'elle ne peut être sans titre, et que le défunt n'a pu lui transmettre les avantages d'un titre qu'il n'avait pas. (Voy. encore ce qui a été dit plus haut, au chapi-

(1) DURANTON adopte cette opinion, n° 357, où il dit: «... Pour les fruits, comme ils s'acquerraient en vertu du droit des gens, à cause de la bonne foi du possesseur, qui est une chose de fait et non de droit, les vrais principes veulent que l'héritier, s'il est de bonne foi, les fasse siens tant qu'il ne connaît pas les vices de sa possession.

« Cette opinion est, au surplus, controversée. C'est celle de VOET, sur la titre de *acq. rer. dom.*, n° 31. On lui oppose la loi, *cod. de fruct. et litum expens.*; mais cette loi n'est pas contraire à cette décision: elle dit seulement que l'héritier est tenu à la restitution des fruits que son auteur aurait été forcé de restituer, ce qui n'est pas douteux; et l'héritier, dans l'espèce, est lui-même constitué au mauvais foi, puisque la demande a été formée contre le défunt, et qu'il a continué le procès commencé avec celui-ci. Ainsi, rien à conclure de ce texte, qui d'ailleurs ne serait pas une règle pour nous, mais un simple argument de raison.

CHAYOT, t. II, n° 478-480, dit dans le même sens: « Quand il s'agit de l'acquisition des fruits, il ne peut être question de jonction ou de confusion de possession. Car si l'acquisition du fonds n'est que l'effet d'une possession continue, l'acquisition des fruits est l'effet d'une possession même instantanée. La possession de bonne foi, dans le premier cas, abrège le temps voulu pour acquiescer; la possession de bonne foi, dans le second cas, transfère immédiatement la propriété des fruits.

« On ne doit donc, dans l'acquisition des fruits, quo s'acquiesce du caractère de la possession. Cela peut, nous n'avons pas oublié que la prescription n'est qu'une œuvre de la loi, *ex jure veniunt*; que la continuation de la personne de l'auteur ou celle de l'héritier n'est qu'une fiction de la loi; que la continuation de la bonne foi de la mauvaise foi de l'auteur dans la personne de l'héritier n'est encore qu'une fiction de la loi; que c'est en vertu de cette fiction que l'héritier peut être réputé de mauvaise foi, quoiqu'il soit en réalité de bonne foi. La fiction alors remplace la réalité. En est-il de même dans l'acquisition des fruits? N'avons-nous pas vu, au contraire, jusqu'ici, que cette acquisition dépendait du fait positif de la bonne foi; que dès que ce fait positif cessait, l'acquisition des fruits cessait aussi, quoique la fiction continuât au profit du prescripteur? N'avons-nous pas vu qu'au moment de la prescription se pouvait avoir lieu le cas d'un vice réel attaché à la chose, le fait positif de la bonne foi pouvait faire acquiesce les fruits de cette chose? N'avons-nous pas vu que ce fait positif de bonne foi est exigé à chaque nouvelle perception des fruits? Ainsi ne peut-il y avoir aucun doute qu'il faut que l'héritier soit réellement de bonne foi pour acquiesce les fruits. Cujas (*ad Afr. l. 7, § 1, de acq. rer. dom.*) s'exprime ainsi à ce sujet:

« Nam ut bone fides quæ in se fuit initio, videtur et mihi in posterum prodere debere, sic etiam bone fides defuncti herediti: et tantum ut successorem prodere, sed non etiam ad possessionem, ut videtur, ut ipse bone fide possideret, quod defunctus possedit bone fide, licet ipse male fide verteret, atque adeo ut fructus suos faciat, vel adquirit ex re sua vel ex apud se habent, aut liberi hominis quam defunctus bone fide possedit, nec enim id se res habet.

« La fiction ne peut remplacer la réalité dans la personne de l'héritier, c'est un fait constant; mais la réalité lui serait-elle inutile contre la fiction? L'héritier, réellement de bonne foi, doit-il être réputé de mauvaise foi, parce que son auteur était de mauvaise foi? Après avoir reconnu que la fiction ne pouvait remplacer la réalité dans la personne de l'héritier, verrions-nous un fait positif s'effacer devant la fiction? La bonne foi, dans l'espèce, n'étant pas transmissible, la mauvaise foi le serait-elle davantage? La

mauvaise foi n'est-elle pas en elle-même un fait positif, et ne doit-elle pas être étendue par fiction seulement dans les cas spéciaux prévus par la loi? Dans l'espèce, nous ne saurions reconnaître cette transmission. En effet, le caractère de la possession doit être considéré dans la personne du possesseur, abstraction faite de sa qualité de successeur.

« On opposerait en vain, dans la question qui nous occupe, que la possession de l'auteur étant vicieuse, celle de l'héritier doit l'être; cela est vrai pour la prescription, qui doit suivre les fictions qui lui ont été imposées; ce point de droit, attaché à la prescription, dérive de cette fiction que les personnes de l'auteur et de l'héritier sont confondues, et que la possession de l'un se fait qu'une seule et même possession avec celle de l'autre. Cette fiction, dans les conséquences, il est vrai, sont fort étendues, ne doit cependant pas être étendue à notre aspect, elle ne doit pas être appliquée aux cas qui ont pris pour règle la réalité des faits. Quand il s'agit de l'acquisition des fruits, il ne peut y avoir confusion ou jonction de possession, car l'acquisition des fruits d'une année est indépendante de l'acquisition des fruits des années précédentes. Et c'est du titre qui confère la succession que l'héritier tire sa qualité de possesseur de bonne foi, tandis qu'il ne tire sa qualité de prescripteur que du titre même qui a consacré la chose à son auteur.

« Ainsi adoptons-nous l'opinion de VOET, qui, au n° 31 de *acq. rer. dom.*, s'exprime ainsi sur cette question: *Si et si defunctum male, heredes bonæ fidei rem possident, licetque fructus percipiunt complices; si defuncti quidem percipientes heredes omnino restitutæ compelluntur, quia nunquam defuncti fuerunt; si se ipso autem percipientes ad conventum hanc restituit: quia licet mala fides defuncti obest heredi, ne sit, utcumque in bonæ fidei, licet non percipientes vel per defunctum male fidei possessor, tamen id est fructus transferendum non est, quorum intuitu non infirmum, singula momenta spectantur.* (loi 33 et 35 d. lit.)

« C'est aussi l'avis de Brucmann; en effet, ce jurisconsulte, ne faisant aucune distinction entre les successeurs à titre particulier et ceux à titre universel, s'exprime ainsi sur la loi 12, C. de *acq. poss.*: *Et qui rem accepit à malis fidei possessoribus, licet rem ipsam non prescribat, tamen fructus ratione culturae adquiret.*

« Sans doute l'héritier doit restituer les fruits qui ont été perçus par le défunt, car ce dernier n'a pu en acquiesce la propriété; mais quant à ceux qu'a perçus lui-même, n'est-il pas de toute justice qu'il en profite? Ne se croyait-il pas maître des revenus qu'il percevait? N'a-t-il pas dû calculer ses dépenses sur cet accroissement de revenus? Et ne serait-ce pas l'exposer à être dépouillé d'une partie de sa fortune que de lui faire restituer de longues années de jouissances, dont il a disposé innocemment et souvent infructueusement? Enfin, il y aurait autant d'injustice à exiger de l'héritier du possesseur de mauvaise foi la restitution des fruits qu'il a perçus de bonne foi, qu'il y en aurait à l'exiger du successeur à titre particulier et du bonne foi du même possesseur. (Voy. DURANTON, t. IV, n° 357.)

« Cependant la cour royale de Caen, par arrêt du 25 juillet 1836, a jugé que l'héritier du possesseur de mauvaise foi ne peut invoquer sa bonne foi personnelle pour se soustraire à la restitution des fruits couverts le véritable propriétaire. » Op. conf. de MAREAT, sur DEMARTE, n° 553; de HENNEQUIN, p. 219.

Jurisprudence. — On ne peut opposer au successeur à titre particulier la mauvaise foi de son auteur, pour ce qui regarde la restitution des fruits perçus. (5 avril 1819, Bruxelles, J. de B., 1819, p. 41.)

tre XIII, touchant les avantages de la possession) (1).
551 2^e (3). 551 3^e (3).

(1) Op. conf. de DELVINCOURT, qui est combattu dans les termes suivants par HENRIQUIN, p. 325-333 : « DELVINCOURT, après un lumineux exposé de la question, se décide pour l'opinion contraire à celle que nous soutenons ici : « Le possesseur de mauvaise foi, dit-il, a contracté l'obligation non seulement de rendre la chose, mais encore d'indemniser le propriétaire de tous les dommages que peut lui causer le retard apporté dans la restitution. » (Cours du code civil, t. II, p. 10 et 11, aux notes; édit. de 1834.)

« Cette obligation, que nous ne contestons pas, reste sans application à un fait postérieur à l'ouverture de la succession. L'héritier ne trouve pas dans la succession l'obligation de restituer des fruits qui ne se perçoivent qu'à compter de la mort de l'ancien possesseur; l'héritier est un nouveau possesseur. Chaque fait nouveau de perception que tel ou tel propriétaire, doit être jugé d'après la bonne ou la mauvaise foi dont cet acte est accompagné. Le possesseur, qui n'a pas trouvé dans l'hérédité le devoir de restituer le fruit qui n'était pas encore perçu, et qui reçoit non pas de sa qualité d'héritier, non pas même de son titre de possesseur, mais du fait de sa bonne ou mauvaise conscience, le droit de conserver les fruits qu'il a recueillis, ou l'obligation d'en rendre compte, ne saurait à personne en cette partie. Il ne tient son droit ou son obligation que de lui-même. »

TALLIER, p. 363, partage l'opinion de HENRIQUIN.

(2) Le possesseur de mauvaise foi restitue non-seulement les fruits qu'il a perçus, mais encore ceux qu'il aurait dû percevoir. — CHAYOT, n° 498, dit à ce sujet : « Le possesseur, dont la possession est infectée de mauvaise foi dès l'origine, doit non-seulement les fruits qu'il a perçus (art. 549), mais encore ceux qu'il aurait dû percevoir. Pour apprécier l'étendue de l'obligation du possesseur dans cette dernière circonstance, on ne doit pas considérer sa diligence personnelle, mais bien celle d'un père de famille bonneté et soignée, car sa négligence ne doit pas nuire aux intérêts du propriétaire, elle ne doit pas l'empêcher d'acquiescer ce qu'il aurait acquis, s'il eût été en possession. On ne doit pas même s'arrêter devant l'impossibilité personnelle qui se serait opposée à l'acquisition des fruits de la part du possesseur, et le propriétaire, joignant de la possession de sa chose, eût pu les acquiescer; il aurait joint de faire supporter au propriétaire les conséquences de la conduite frauduleuse du possesseur. (Loi 65, § 1^{er}, de rer. vind.) Réciproquement, les obstacles à l'acquisition de la part du propriétaire, s'il eût été en possession, ne sont pas une raison pour dispenser le possesseur du mauvais foi de rendre les fruits qu'il aurait perçus (loi 1^{re} de hereditat. vel poss. hereditat.); n'ayant aucun droit en la chose, il doit rendre tout ce qu'il a perçu à son occasion. Ces deux dernières décisions ressemblent évidemment des lois citées : aussi CUIJAS (lib. XXI, *Pauli ad edictum, loci dei rer. vind.*) en fait-il l'application à l'espèce qui nous occupe, et elles sont trop conformes à l'équité de notre droit pour qu'il y ait lieu à s'en écarter. »

« A partir de l'époque où les vices de son titre lui sont connus, le possesseur, dont la possession était de bonne foi dans le principe, cesse d'être de bonne foi. Aussi, à partir de la même époque, il est assujéti en tout à celui qui, dès l'origine, était de mauvaise foi; non le soumettons donc aux mêmes restitutions. » Op. conf. de DURANTON, n° 360; de DELVINCOURT, t. III in-8°, p. 125; de HENRIQUIN, p. 335, où il dit : « Instinct du droit d'autrui, la vigilance, l'ordre, l'économie sont devenus les règles nécessaires, absolues, d'une administration dont il devra rendre compte. Il répondra donc de ce qu'il a reçu et de ce qu'il a dû recevoir. »

TALLIER ajoute : « La loi dit les produits, c'est-à-dire non-seulement les fruits perçus et perçus, mais encore ceux que la chose aurait pu produire. »

(3) En droit romain on restituait les fruits non consommés. — *Abusus de ea principio*. — DURANTON, n° 361, dit ici : « Suivant la loi ou, C. de rer. vind., le possesseur de bonne foi se restituait pas, il est vrai, les fruits qu'il avait perçus et consommés au moment où il était constitué en mauvaise foi, mais il restituait ceux qui n'étaient pas alors consommés, c'est-à-dire ceux qui étaient encore dans le champ ou dans les granges ou celliers, en sorte

551 4^e (4).
551 5^e (3).

que ce n'était pas la seule perception qui l'en rendait propriétaire; il fallait de plus la consommation de ces mêmes fruits, à la différence de l'autofructifier qui faisait comme aujourd'hui les fruits siens par la perception seule.

« Mais, comme nous l'ont enseigné MORNAC, DEMOULIN, LECRAUD et ROUSSEAU DE LACOMBE, la jurisprudence française n'a jamais admis cette distinction. Le code l'a également prescrite, en disant simplement que le possesseur fait les fruits siens quand il possède de bonne foi. Les fruits séparés de la terre n'en font plus partie, ils n'en sont même plus un accessoire; ils forment une propriété distincte. » Op. conf. de HENRIQUIN, p. 343; de CHAYOT, t. II, n° 469, où il cite Yarrin, *Sol. quest.*, lib. I^{re}, cap. XXVI.

(4) La prescription de cinq ans, établie par l'article 2277, n'est point applicable aux restitutions de fruits. — CHAYOT, t. II, n° 500, dit ici : « La prescription de cinq ans, établie par l'art. 2277, n'est pas applicable aux restitutions de fruits. En effet, le propriétaire qui réclame une restitution de fruits contre un possesseur de mauvaise foi n'apporte pas, à l'appui de sa réclamation, une convention entre lui et le possesseur l'autorisant à réclamer annuellement les fruits débûs; car il ne s'agit ni d'arrérages de rentes, ni d'intérêts de sommes prêtées, ni de paiement de sommes stipulées payables par années ou à des termes périodiques plus courts, mais de la restitution à faire au véritable propriétaire des fruits perçus par celui qui a été reconnu s'y avoir aucun droit. (Cass., 13 décembre 1830; J. de P., t. 1^{re} de 1831, p. 570.)

« Il n'y a donc lieu qu'à la prescription de trente ans qui, dans l'espèce, ne doit pas partir d'une seule et même époque fixe, mais du moment où chaque fait de perception a eu lieu. Il est inutile d'observer de nouveau que lorsque la propriété est prescrite, il ne peut plus être question de rechercher quelle prescription est applicable aux restitutions de fruits, de quelle époque cette prescription doit partir, puisqu'alors les fruits suivent le sort du principal. » Op. conf. de DURANTON, n° 363. — Dans ce sens arrêt de Liège, 17 juillet 1834, J. de B., 1836, n. 60.

« Au contraire, DELVINCOURT avait dit, t. III in-8°, p. 130 : « Je pense, en outre, par argument de l'art. 2277, qu'il ne peut jamais être demandé que cinq années de fruits. »

(5) Comment se fait la restitution? — De la liquidation. — DURANTON, n° 364, dit à ce sujet : « La restitution doit se faire, autant que possible, en nature pour la dernière année; et pour les précédentes, suivant les mercuriales du marché le plus voisin ou, à défaut de mercuriales, à dire d'experts; si la restitution en nature pour la dernière année est impossible, elle se fait comme pour les années précédentes. (Art. 159, code de procéd.) » Op. conf. de CHAYOT, n° 501; HENRIQUIN, p. 336, titre. « La même décision s'applique au possesseur qui, d'abord de bonne foi, a dans le cours de sa possession, connu les vices de son titre. »

DURANTON, n° 550, en titre de l'absence, résout la question dans le même sens à l'égard de l'héritier putatif qui s'est mis en possession de l'hérédité d'un absent.

ROLLAND DE VILLARGUES, v° Fruits, dit ici : « La valeur des fruits payables en nature ne doit pas être portée à la plus-value survenue depuis le terme convenu ou depuis la mise en demeure, même contre le débiteur de mauvaise foi. »

« La dernière année de fruits et celle courue pendant le litigieux, sans que le liquidateur ait pu les percevoir, et non pas l'après la plus-value, lorsqu'il est impossible au débiteur de payer en nature. Mais cette impossibilité doit être réelle et absolue; elle ne peut être ni prétexte pour enrichir un débiteur de mauvaise foi, au préjudice de son créancier. »

« Quoique l'indébiteur ne puisse point de fruits, s'il est possible de s'en procurer moyennant un prix beaucoup plus cher que le prix commun au moment de la demande, le débiteur ne doit pas être débouté, lorsqu'il offre le prix en argent, suivant le prix commun des quatre saisons antérieures à la demande, non prétexte de la rareté des fruits en de l'impossibilité d'en donner, comme s'en ayant point. »

« Si donc, il s'agit de blé que le prix commun des quatre saisons,

331 C¹ (1).

332. Quoique l'usufruitier soit étranger à la propriété du fonds, la loi (608) mettant à sa charge les réparations d'entretien, nous croyons qu'on doit aussi les mettre à celle du possesseur qui n'est pas propriétaire, et dire que, lors de son éviction, il ne peut avoir aucune répétition à former à raison de celles qu'il aurait fait exécuter dans l'héritage (3).

À l'égard des réparations que le possesseur aurait, au détriment du fonds, négligé d'y procurent, il faut faire une distinction entre le possesseur de bonne foi et celui de mauvaise foi, et dire que le premier ne

peut être recherché à ce sujet, parce qu'ayant entendu négliger sa propre chose, on ne saurait le trouver en faute vis-à-vis de personne : *Uinc enim, quia quasi rem suam neglexit, nulli querere subiectus est* (L. 31, § 1. ff., lib. V, tit. III); mais il ne peut en être de même à l'égard du possesseur de mauvaise foi, qui, se trouvant coupable de la double faute d'avoir retenu sciemment la chose d'autrui, et d'en avoir négligé l'entretien au préjudice du maître, doit être incontestablement passible d'une action en dommages et intérêts envers le propriétaire à ce sujet.

332 2^o (3).

lors de la demande, ait été de 10 fr. le quintal, et que depuis et en temps du jugement eût donné le paiement en nature, le prix marchand soit du double, le débiteur ne peut être admis, sous le prétexte de ne pouvoir donner ce qu'il n'a pas, à se libérer à raison de 10 fr., autrement il ferait perdre moitié au créancier. D'ailleurs il doit du blé en nature par la dernière année. Il faut donc, s'il refuse d'en donner pour indemniser le créancier, revenir à l'estimation de la plus value pour que le créancier puisse en acheter lui-même, ou l'autoriser à en acheter aux dépens du débiteur.

« Les dispositions sur la restitution des fruits en nature pour la dernière année et pour les années précédentes, sont applicables lorsqu'il s'agit des années d'arrérages des redevances ou rentes en grains et autres denrées.

« Le prix commun se prend à raison de ce que le débiteur n'est pas tenu de donner de la meilleure espèce et ne peut l'offrir de la plus mauvaise, et il se détermine en prenant le prix commun de chaque saison. Si donc au printemps le blé le meilleur vaut 10 fr. le muid 5 fr., et l'inférieur 8 fr., en réduisant ces trois sommes dont le tiers forme le prix moyen de la saison; dans le cas de blé de quatre qualités, on réduit le prix des quatre, et le quart forme le prix commun. On opère de même sur les quatre saisons, réunissant les quatre prix moyens de chacune des le quart forme le prix moyen de l'année.

« La qualité et la valeur des prix fixés, le débiteur en rend compte suivant la forme des comptes rendus à l'amiable ou en justice.

DELEURIE, n^o 3386 et 3387, dit ici : « Il n'est dû que l'estimation de cette valeur, sans intérêt de celle des fruits de chaque année, la valeur de ces fruits tenant lieu d'un capital.

« A moins qu'il n'ait été formé demande de cet intérêt : auquel cas il est dû depuis cette demande. »

Jurisprudences. — Le demandeur en revendication qui a obtenu, en degré d'appel, un arrêt infirmatif qui condamne son adversaire à la restitution des biens revendiqués, avec les fruits perçus, ou peut porter directement sa demande en liquidation des fruits adjugés devant le juge supérieur qui a accueilli la revendication.

« Le juge supérieur doit, en ce cas, désigner le tribunal de première instance qui aura à connaître de la demande en liquidation des fruits perçus. (Br. 18 fév. 1818. J. de D., 1818, 1, 168.)

— « Les juges saisis d'une demande en restitution de fruits ne peuvent en régler arbitrairement le montant sans qu'il y ait eu préalablement un compte rendu dans les formes prescrites par le code de procédure. (Paris, 15 juil. 1823. J. de D., 1823, 2, 151.)

— « Lorsqu'un individu qui apleché lui-même ses propriétés a obtenu un jugement qui condamne son adversaire au dédommement d'un bien et aux dommages-intérêts, pour induire possession, il y a lieu d'évaluer ces dommages-intérêts au taux des fermages ordinaires en raison du bénéfice qu'un fermier tire d'un propre exploitation.

« « Quelle est, en cette matière, une base juste et équitable d'évaluation à adopter par le juge pour tirer les parties du procès et leur éviter des frais plus considérables ? (Lige, 6 janvier 1832. — J. du 1^{er} siècle, 1832, 3, 307.)

(1) Le possesseur de mauvaise foi doit continuer l'administration. « Une règle imposée à la mauvaise foi originaire ou survenue, dit **HENRIQUEZ**, p. 326, n'est de continuer l'administration comme *negotiorum gestor*, jusqu'au moment de la remise entre les mains du propriétaire, »

(2) Op. conf. de **DUBANTON**, n^o 366. V. ci-dessus n^o 523 2^o à la fin.

DELVINCOURT, t. III, in-8^o, p. 118, dit aussi : « Dans le droit romain, quant aux dépenses infructueuses, elles étaient censées charges des fruits, que le possesseur de bonne foi faisait vider; elles étaient donc à sa charge; il en serait de même chez nous. »

(3) Des charges des fruits. — *Impenses factæ in rem ipsam.* — Nous avons vu précédemment que le propriétaire qui rentre dans la possession de la chose qui lui appartient acquiert par cela même les fruits pendants, quoique semés ou sègés par le possesseur; mais que par équité la loi (538) l'oblige à rembourser les fruits du labour et de semences.

« Nous sommes toujours ici dans les mêmes circonstances; nous devons rechercher les causes qui diminuent l'obligation du possesseur de bonne ou de mauvaise foi, les faits qui peuvent obliger le propriétaire envers le possesseur, enfin les prestations qu'il peut lui devoir. La nature des impenses n'en sera néanmoins plus la même que celle traitée aux n^{os} 454, 455; dans ces cas, nous n'avons considéré que les impenses qui auraient pour objet la production ou la conservation des fruits. (Voy. aussi ce sujet, lib. XX, *Pauli ad edictum*, L. 38 de *posit. hered.*) Ici, nous considérons les impenses faites seulement en *rem ipsam*, celles qui ont en pour objet spécial la conservation ou l'amélioration ou l'embellissement de la chose. Nous ne devons pas cependant nous occuper des impenses qui ont une charge ordinaire des fruits, le possesseur de bonne foi et le possesseur de mauvaise foi ne pourraient en effet, le premier, les répéter, et le second, en être frustré. La différence de leurs droits, dans cette circonstance, vient de la différence de leurs obligations; le premier se doit restituer la chose, mais en gardant tous les fruits, il doit supporter les charges qui y sont attachées; le second, en restituant la chose avec tous les fruits, doit être indemnisé des mêmes charges ou les compenser avec ces mêmes fruits. On met à la charge des fruits, les réparations d'entretien (art. 605), les contributions, les corvées, les réquisitions en denrées, les frais de gardes des bois et forêts et autres immeubles, et autres choses semblables. De même que le possesseur de bonne foi ne saurait pas foudé à se faire indemniser des frais de nourriture du cheptel attaché à la propriété qu'il possède, parce qu'il a joui de son fruit, de son travail et de ses profits, fruits qui, à moins d'une nature différente, remplacent cependant ceux consommés, par la même raison le possesseur de mauvaise foi ne saurait les faire entrer en compensation; car les fruits que le cheptel a consommés ont été remplacés par les bénéfices ou autres avantages qu'il procure ordinairement. Eux-mêmes dans l'objet spécial que nous nous sommes proposé au commencement de ce numéro. Les impenses faites *in rem ipsam*, non classées parmi les charges des fruits, ne sont pas toutes au même rang, elles obtiennent plus ou moins de faveur devant la loi suivant leur degré d'utilité, et même suivant la position du possesseur qui les a faites. » (**CHASTY**, n^o 563.)

Ci-après n^{os} 559 et suivants, nous verrons les principes du droit relatifs aux impenses.

Jurisprudences. — « A un cas où les améliorations ont été faites sur un immeuble par un tiers possesseur de mauvaise foi, qui, par suite de la revendication et de l'option exercée par le véritable propriétaire, se trouve tenu de restituer à ce dernier l'immeuble avec et amélioré, et les fruits ou revenus qu'il a produits pendant l'indue possession, le propriétaire est tenu de rembourser au tiers possesseur, non-seulement la valeur des matériaux employés au

553. Que faut-il décider en ce qui touche aux impôts fonciers? et comment les possesseurs, soit de bonne, soit de mauvaise foi doivent-ils les supporter, ou peuvent-ils avoir, lors de leur éviction, quelque répétition à faire à ce sujet?

Remarquons d'abord que l'impôt foncier affecte la jouissance ou la possession de l'héritage, sans néanmoins porter immédiatement sur les fruits du fonds, de manière à en opérer la confiscation d'une partie en nature, puisque le fonds resté en jachère en supporte sa part comme celui qui est couvert de moissons. C'est donc une rente pécuniaire passivement assise sur la jouissance du possesseur, au profit du trésor public.

Lorsqu'il s'agit d'un possesseur de bonne foi, comme il fait les fruits siens, et qu'il a tous les avantages du maître, il est évident que, par réciprocité, il doit supporter tous les impôts fonciers comme toutes les charges locales réparties sur le sol pour quelque cause que ce soit, sans qu'il y ait, lors de son éviction, aucun compte à faire à ce sujet, puisque tous les fruits lui restent; mais, comme l'impôt foncier est vis-à-vis du trésor un fruit civil échéant jour par jour (556), il faut dire aussi que dès le jour de son éviction ce possesseur n'en doit plus rien supporter à l'avenir, même pour le restant de l'année courante (1).

554. Mais à l'égard du possesseur de mauvaise foi, qui doit la restitution des fruits, la charge des impôts qu'il a payés ne devrait-elle pas être prise en considération dans la prise des restitutions qui pèsent sur lui? Ne devrait-on pas diminuer, sur le montant des revenus qu'on lui répète, le montant des contributions qui ont été par lui payées durant sa jouissance?

Pour soutenir que cette déduction doit être faite sur le montant de la répétition exercée contre le possesseur de mauvaise foi, on peut dire que ce n'est là que l'application de la règle *Fructus eos non constat, qui deductis impensis superant* (2); qu'il serait injuste d'en agir autrement, surtout à l'égard des fonds, comme sont les forêts, par exemple, dont on ne perçoit les fruits que de loin en loin, et dont on serait supporter l'impôt foncier au possesseur évicé, sans lui accorder aucune remise en compensation d'une charge qu'il aurait supportée pendant un plus ou moins grand nombre d'années (3).

Nonobstant ces raisonnements, nous croyons qu'on doit adopter la négative sur cette question, et dire qu'il ne doit être dû au possesseur de mauvaise foi aucune remise sur la valeur des fruits qui sont à restituer de sa part, en fondant cette remise sur le montant des impôts qu'il a payés durant son indue jouissance.

Et d'abord, la règle *Fructus non sunt nisi deductis impensis* n'est point applicable à sa cause, parce qu'elle ne s'entend, comme le porte l'article 548 du code, que des frais de labour et des travaux de semence, immédiatement applicables à la production des fruits, et non pas de la charge de l'impôt, qui

porte sur la jouissance ou la possession, même dans les temps où l'on ne récolte rien sur le fonds.

Si le possesseur de mauvaise foi a supporté les impôts affectés sur l'héritage par lui possédé, c'est par une conséquence de son propre fait qu'il a été porté sur les rôles: il faut donc qu'il en supporte les suites sans se plaindre; et c'est bien vainement qu'il allègue avoir supporté pendant plusieurs années les charges publiques assises sur une forêt dont il n'a pas perçu la coupe, puisqu'il n'en est pas moins constant qu'il était en possession, et que c'est immédiatement sur cette possession que porte la dette de l'impôt foncier; qu'enfin, s'il n'a pas perçu le produit de la coupe de la forêt par lui possédée, il n'en résulte autre chose à son avantage, sinon qu'il ne doit pas en rendre la valeur.

SECTION III.

DE L'ÉDIFICATION.

555. Signification et étendue du mot *édification*. Conséquences du principe que la propriété du sol emporte celle de dessus et de dessous.

556. Ce n'est pas dans tous les cas que la propriété du sol est propriétaire de la superficie.

557. On ne peut anticiper sur l'espace aérien appartenant au voisin; on pénètre sous le sol qui lui appartient.

558. Toutes constructions, dépenses, ou additions matérielles sur un terrain ou dans l'intérieur, sont présumées faites par le propriétaire.

559. Cette présomption cède à la preuve contraire. Comment s'administre cette preuve.

560. La présomption ne s'applique pas à des constructions mobiles.

561. Du cas où le propriétaire du fonds a fait les constructions avec les matériaux d'autrui. Il doit les payer. *Privilège*.

562. Le propriétaire des matériaux n'aurait pas non plus le droit de les enlever, quand même la propriété du fonds les aurait employés sciemment, ni quand ce serait un tiers qui l'aurait fait.

563. Le propriétaire du sol, pour se libérer, pourrait-il abandonner les arbres ou les matériaux?

564. Quel si le propriétaire ne pouvait les payer?

565. Les matériaux employés à la réparation suivent le même sort que ceux employés à la construction de l'édifice. C'est l'incorporation qui opère la mutation de la propriété.

566. Les objets qui ne sont qu'annexés à la construction peuvent être enlevés par leur propriétaire, lorsqu'ils ont été employés par le constructeur, sachant qu'ils appartiennent à autrui. Secte si c'est le propriétaire lui-même qui attache les objets à la chose.

améliorations et le prix de main-d'œuvre, mais encore, et de plus, les intérêts des avances employées à ces améliorations du jour où elles ont été faites.

« Mais la restitution de ces intérêts doit avoir lieu de manière cependant à laisser intacte et entière la restitution des fruits produits par l'immeuble dans son état primitif; elle doit consister seulement dans la restitution des fruits produits en excédent par suite des améliorations.

« En conséquence, les juges ne peuvent ordonner la compensation de ces intérêts avec les fruits produits par l'immeuble, s'ils qu'il a été fait une seule masse de ceux produits par l'immeuble

dans son état primitif, et de l'excédent qui a été le résultat des améliorations. (9 déc. 1839, Cass.) — BIER, 1840, 1, 68. »

(4) Op. conf. de CHAYOT, n° 501, et ci-dessus n° 555 n° 2. ROLLAND DE VILLAGEUDES, v° Contribution, n° 37 et 38. De la contribution foncière ou des fruits de l'année courante, et non par les fruits de l'année antérieure. (Cass., 18 août 1813.)

(5) Loi 7 in princip., ff. *soluto matrimonio*, lib. XXIV, tit. VII.

(6) Jugé par la cour de Liège, le 17 juillet 1834. (J. de D. 1839, 1, 50), que le possesseur de mauvaise foi, restitué des fruits, a droit au remboursement de la contribution foncière.

559. Du cas où les constructions ont été faites par un simple possesseur. *Adificium solo cedit*. Distinctions. Trois sortes d'impenses.

560 2^a. L'appréciation et la qualification de ces diverses impenses sont relatives.

561 3^a. Quid si le constructeur, simple possesseur, avait employé les matériaux d'autrui ?

562. Il est tenu comme un possesseur, même de mauvaise foi, des impenses nécessaires.

563. Des dépenses utiles. Texte de l'art. 555. De quelles créations s'occupe-t-il ?

564. Le premier alinéa de l'art. 555 s'entend du possesseur de mauvaise foi.

565. Il importe peu au propriétaire que le possesseur de mauvaise foi ait construit avec les matériaux d'autrui.

566. Justice du principe posé dans le second alinéa de l'article 555, qui dénie toute indemnité au possesseur de mauvaise foi.

567. Le premier paragraphe du dernier alinéa de l'art. 555 s'entend du possesseur de mauvaise foi, et s'applique à toutes les impenses. On ne lui doit les impenses que quand on conserve les constructions. Critique de la loi. Il démoli en pure perte.

568. Sa condition pire encore dans la loi romaine.

569. La dernière partie de l'article 555 s'entend seule du possesseur de bonne foi. La bonne foi ne doit pas avoir été reconnue judiciairement.

570 2^a. L'indemnité due au possesseur de bonne foi ne peut être réclamée par l'usufruitier.

571 3^a. Mais l'usufruitier peut enlever même ses plantations ou autres améliorations analogues, au moins ses constructions, si le propriétaire ne veut lui en payer le prix, jusqu'à concurrence de la plus value du fonds. Arrêts qui ont jugé le contraire.

572 4^a. Ces principes s'appliquent aux constructions faites par le fermier, et il a de plus que l'usufruitier droit à une indemnité pour les plantations et autres améliorations faites de l'assentiment formel ou présumé du propriétaire.

573 5^a. Quid si le propriétaire du fonds ne peut payer la plus value ?

574 6^a. Le propriétaire du fonds aurait-il l'option de re-

tenir les ouvrages ou de les faire enlever même pendant la jouissance du fermier ou de l'usufruitier ?

575. Pour fixer la valeur des matériaux si de la main-d'œuvre, les mémoires du possesseur de bonne foi ne servent qu'à renseignements.

576. Le possesseur a le droit d'action à la réstitution. Le possesseur de bonne foi doit-il compte de ses détériorations ? Non, en droit romain.

577. Texte du droit romain.

578. Il en est tenu, en droit français, quand il en a profité.

579. Aujourd'hui le possesseur de bonne foi a droit aux impenses, sans compensation à subir pour les fruits perçus. Secus en droit romain.

580. Il n'a droit à aucune indemnité pour les impenses voluptuaires.

581. Les créanciers hypothécaires n'ont pas, à l'égard du tiers acquéreur, le même droit que le propriétaire. Ils doivent la plus value.

582. Le vendeur de mauvaise foi doit à l'acquéreur évincé les dépenses même voluptuaires.

583. Comparaison résumée de la position de possesseur de bonne foi et de celle du possesseur de mauvaise foi, sous le rapport de leur action en indemnité pour impenses ou constructions.

584 2^a. Qu'arriverait-il si l'édifice était détruit ou renversé ? Le possesseur pourrait-il réclamer ses matériaux ?

585 3^a. Quid dans le cas où, le fonds étant possédé par un tiers, c'est un autre tiers qui a fait des plantations ou constructions sur ce fonds ?

555. Nous entendons ici par le mot *édification* toutes espèces d'ouvrages, constructions, bâtiments, érections de clôtures, plantations, et autres travaux d'amélioration faits sur un fonds (1).

La propriété du sol emporte celle du dessus et du dessous (582), sans préjudice des droits qu'un tiers pourrait avoir acquis, par prescription ou autrement, soit d'un souterrain sous le bâtiment d'autrui, soit de toute autre partie d'un édifice (583) (2).

Il résulte de là, 1^{re} que le propriétaire du sol peut

(1) CHATOT, n^o 559, dit à ce sujet : « Les matériaux assemblés pour construire un édifice sont meubles (art. 534) et ils restent meubles jusqu'à ce qu'ils aient été employés par l'ouvrier dans la construction. Mais alors, et dès l'instant de leur union, les matériaux ne font plus qu'un seul et même corps avec la construction, ils appartiennent au même propriétaire, soit que la matière soit à d'autres que le constructeur, soit qu'elle appartienne au constructeur lui-même, pourvu que l'édifice ait été approuvé par un acte de ce principe : *Id quod solo inaedificatum est, solo cedit*. Il importe peu, quant à la propriété de l'édifice, qu'il ait été construit par le propriétaire du sol avec les matières d'autrui (art. 554), ou que la matière du sol ait été construite sur le sol d'autrui (art. 555) ; dans l'un et l'autre cas, il appartient au propriétaire du sol, sauf indemnité.

« Il ne s'agit pas ici d'exposer comment un immeuble (l'édifice) devient l'accessoire d'un autre immeuble (le sol), mais bien comment des objets meubles (les matériaux) deviennent l'accessoire d'un immeuble (l'édifice).

« Dans cette circonstance, nous devons considérer l'immeuble comme une espèce d'universalité ayant son existence propre.

(2) Quant à cette prescription du souterrain, DURANTON, n^o 371, dit : « En sens inverse le maître du sol peut s'être approprié du dessous, savoir, si un tiers a acquis, par prescription ou au-

trement, la propriété d'un souterrain sous le sol d'autrui, ou de toute autre partie du sol ou du bâtiment (art. 553).

« Quant à cette prescription du souterrain, il semble, au premier aperçu, qu'elle ne saurait s'opérer, puisque la possession ne saurait guère être publique, et que la possession clandestine ne peut fonder aucune prescription (art. 2219). Mais la réponse est facile, la possession n'a pas le caractère de clandestinité quand elle a pu être connue de celui contre lequel on prescrit, lors même que, de fait, il l'aient ignorée si le possesseur n'a rien fait pour le lui cacher. Or, en supposant, dans cet article 553, que celui-ci a pu le connaître, ce qui d'ailleurs s'estimerait d'après les circonstances. »

DELSINGHET, dit dans le même sens t. III, liv. 8^e, p. 132 : « Il faut supposer que la possession de ce souterrain a pu être connue du propriétaire du bâtiment, puis par des soupçons donnant à l'extérieur. »

Cet auteur ajoute : « Il faut bien distinguer le droit de propriété d'un souterrain sous le bâtiment d'autrui, du droit de passage qu'on pourrait avoir, à titre de servitude, sous le même bâtiment. Cette distinction est importante pour l'acquisition et la conservation du droit. On peut acquérir la propriété par la prescription : *secus* du droit de passage, par le simple non-usage pendant trente ans ; *secus*, du droit de propriété, à moins que, pendant ce temps, la chose n'ait été possédée par un autre. C'est, au surplus, *ex*...

faire au-dessus toutes les constructions, et au-dessous toutes les fouilles qu'il juge convenables, pour les modifications résultant des règlements de police (1), des lois sur les mines, et de l'établissement de quelques servitudes (332) ;

555 2° (3).

556. 2° Qu'il ne serait pas permis à celui qui aurait une ouverture pratiquée dans un mur confinant immédiatement au terrain d'autrui, d'y adapter un volet, et à plus forte raison une porte s'ouvrant en dehors, parce qu'on ne pourrait les ouvrir et les fermer sans les faire jouer, et conséquemment sans anticiper dans l'espace aérien qui est au-dessus du fonds voisin.

Il en serait de même d'un balcon, d'un débordement de corniche ou de couvert, d'une arcade, et de tout autre ouvrage pratiqué en saillie hors du mur et au-dessus de ce fonds ;

3° Que nul ne peut, par des fouilles souterraines, pénétrer sous le sol d'autrui sans le consentement du

maître, à moins qu'il ne s'agisse de l'exploitation de quelques mines, pour laquelle il ait satisfait aux formalités dont nous parlerons plus bas.

557. Toutes constructions et ouvrages, c'est-à-dire toutes dépenses et améliorations ou additions matérielles sur un terrain ou dans l'intérieur, sont présu- mées faits par le propriétaire, à ses frais, et lui appar- tenant, si le contraire n'est prouvé (333).

Le propriétaire d'un fonds devient, par le seul fait de la construction, propriétaire des ouvrages et bâti- ments qu'on y fait, parce que l'édifice cède au sol sur lequel il est fondé, et avec lequel il ne fait qu'un seul tout : *Quia omnia quod inaedificatur, solo cedit* (L. VII, § 10, ff., lib. XI. l. tit. I). C'est par la nature des choses que le bâtiment est ici l'accessoire, lors même qu'il l'emporte en valeur sur le sol, parce que le fonds existe indépendamment de lui, tandis qu'il ne pourrait exister sans le sol sur lequel il est assis (3).

557 2° (4).

557 3° (5).

Juges à arbitrer si la jouissance qui sert de base à la prescription doit être regardée comme le résultat d'un droit prétendu de servitude ou de propriété ; en un mot, si celui qui réclame la prescription a possédé *animo domini*, ou seulement *animo dominantis*. Exemple :

« J'ai habité à Paris une maison située en fond d'une cour. Pour y arriver, il fallait passer sous un bâtiment appartenant à un autre propriétaire, mais qui avait son entrée par une autre porte à côté. S'il n'y eût pas eu de titre, et qu'il eût fallu décider s'il s'agissait, d'un droit, d'un droit de propriété ou d'un droit de servitude, j'aurais pensé que le passage appartenait en propriété au bâtiment que j'habitais, attendu que le propriétaire du bâtiment sous lequel on passait n'avait aucune issue sur le passage, qui était possédé exclusivement par le propriétaire du bâtiment du fond. Or, on ne peut concevoir un droit de servitude qui donne au propriétaire dominant le droit d'interdire au propriétaire servant tout usage de la chose sujettée. Il peut bien gêner cet usage, il peut bien le restreindre sous certains rapports, comme dans la servitude *altius ne tollendi* ; mais il ne peut l'exclure entièrement. » (Voyez un arrêt de Cass., du 11 oct. 1811. SIREY, 1811, 1^{re} part., p. 369.)

(1) Ainsi, dit DURANTON, n° 369, un propriétaire ne pourrait habiter à une hauteur démesurée ; il serait obligé de se soumettre aux usages et règlements qui existent à cet égard pour prévenir les accidents.

(2) Ce n'est pas dans tous les cas que le propriétaire du sol est propriétaire de la superficie. — « Au reste, de ce que le propriétaire du sol est propriétaire de la superficie, ce n'est pas nécessairement dans tous les cas que le propriétaire du sol est propriétaire de la superficie ; la règle n'est qu'une conséquence légale et ordinaire du droit de propriété, une présomption générale, mais une présomption qui fléchit devant la volonté du maître du fonds.

« En effet, dans le domaine congéable et dans la constitution du droit d'empyétéose ou de superficie, dont nous avons parlé plus haut, les différends et imperfections ne sont point la propriété du maître du sol tant que le droit du domaine, du propriétaire ou de la superficie subsiste : l'un est le domaine direct, l'autre le domaine utile ; et c'est la superficie qui produit généralement l'utilité de la chose.

« Non vobis même dans l'article 661, que les différents étages d'une maison peuvent appartenir à plusieurs » (DURANTON, n° 376.)

(3) La raison en était, dit MALLVILLE, *non auctoris iustitiae necesse sit*. Je crois que cette décision est juste en général, et pour ce qu'on entend communément par maître. Mais si quelqu'un avait employé dans son mur une colonne, ou une statue appartenant à autrui, celui-ci ne serait-il pas fondé à les revendiquer ? Je pense qu'il le serait.

TOULIER, n° 126, insistait sur le terme *matériel*, et remarquait que c'était pour des matériaux que la disposition fut anciennement introduite, approuvée l'opinion de Malleville. (Quand aux arbres et aux plantes, voyez après n° 577 à la note.)

(4) Cette présomption cède à la preuve contraire. — Com- PROUDHON.

ment s'administre cette preuve. — DURANTON, n° 376 et 378, dit à ce sujet : « Cette présomption fléchit devant la preuve contraire. Ainsi, les possesseurs de bonne ou de mauvaise foi, s'im- portant, pourront prouver que ce sont eux qui ont fait faire les travaux ; et cette preuve, dans tous ceux qui possèdent pour eux à titre de propriété, emportera jusqu'à preuve contraire celle qu'ils ont fait faire à leurs frais. Ils établissent même l'un et l'autre point en prouvant que les travaux ont été faits pendant leur possession. Mais à l'égard des détenteurs à titre précaire, comme le fermier, le locataire, et même à l'égard de l'usufruitier, en admettant, selon ce que nous allons bientôt démontrer, qu'ils ne sont pas déchu de tout droit quand une construction qu'ils ont faite, la seule preuve que les travaux ont été faits pendant la durée de leur jouissance ne suffirait pas ; on ne devrait point en effet pré- sumer, comme pour les possesseurs proprement dits, que ce sont eux qui ont fait ces travaux, et à leurs frais, attendu qu'en ne peut censé dépenser son bien sur la chose que l'on sait être à restituer dans un temps plus ou moins éloigné. » Op. cit. de DAL- LON, n° Propriété, d'après ROLAND DE VILLARGUES, n° Construction. « Il s'agit ici, dit-il, d'une espèce de gestion d'affaires de la part du possesseur. »

Jurisprudence. — Dans le cas du vente par un copropriétaire à son copropriétaire, de sa part indivise dans un immeuble sur lequel il existe des constructions, la présomption que ces construc- tions sont son œuvre précède comme, et sont entrées pour partie dans la vente, peut être détruite, même à l'égard de l'adminis- tration de l'enregistrement, si, par la déclaration insérée dans le contrat que les constructions sont la propriété exclusive du commun- coteur, on ne peut pas le prouver que seul il a com- mandé les travaux, qu'il en a fait la dépense, payé les impôts, etc. (21 avril 1830. Cass. de France. SIREY, 1830, 1, 465.)

— D'après les faits une pareille déclaration pourrait être considérée comme insérée dans le but de frauder les droits du Trésor. (15 avril 1830. Cass. de France. SIREY, 1830, 1, 465.)

— Les constructions ou améliorations faites sur un immeuble possédé en commun par deux individus, sont présumées de droit, et jusqu'à preuve contraire, appartenir aux deux communités.

Par suite, si l'un des deux communités vend à l'autre sa part de l'immeuble, le droit de mutation doit être perçu en prenant pour base la valeur de l'immeuble, y compris celle des construc- tions ou améliorations, encore bien qu'il soit dit dans l'acte que les constructions ont été faites aux frais de l'acheteur. Cette dé- claration ne dispense pas cet acheteur de prouver que les construc- tions ont été réellement faites par lui. (26 juin 1837. Cass. France. SIREY, 1837, 1, 595.)

(5) La présomption ne s'applique pas à des constructions mo- dèles. — HENZELIN, p. 445, dit à ce sujet : « Ce qui est vrai des constructions inhérentes au sol par incorporation, ne l'est pas chez les Romains et ne l'est pas davantage parmi nous des constructions mobilières simplement superposées, alors même qu'un travail léger les fixait à la surface. *Titius herosum frum-*

538. L'acquisition opérée par ce genre d'accession peut avoir lieu dans deux hypothèses principales : l'une, si le propriétaire d'un fonds y fait des constructions et ouvrages avec les matériaux d'autrui ; l'autre, si c'est au contraire le possesseur du fonds d'autrui qui fait des constructions et ouvrages sur l'héritage qui ne lui appartient pas.

Dans le premier cas, celui qui fait des constructions sur son héritage avec les matériaux d'autrui, étant, par droit d'accession réelle, propriétaire du corps de l'ouvrage, acquiert par là le domaine des

matériaux qu'il a employés, parce que la propriété du tout comprend nécessairement celle des parties, et que la loi n'accorde au maître primitif des matériaux ni le droit de les enlever, ni celui de faire démolir, parce que la nature a en horreur l'aspect des ruines : *Sed nec domini ita transferre licet, ut, integra edificia deposita, publicum deformetur aspectus* (L. II, C. lib. VIII, tit. X) ; mais le constructeur doit en payer la valeur, et il peut même être condamné à des dommages-intérêts suivant les circonstances (354) (1).

538 2° (2). 538 3° (3).

terium novum, ex tabulis signis factum, multa in soli proindis possit : quæritur, uter heredi domus sit respondit, secundum ea quæ præponuntur, non esse factum soli (L. 66, D., lib. XII, tit. I, de adquirendis rerum dominiis) C'est en qu'on titre de la Destination des biens, nous avons déjà fait remarquer, en établissant que les barriques construites pour un jour ou pour un temps de fêtes ou sont point censées faire partie du terrain où l'accession municipale a permis de les installer. Mais les constructions incorporées au sol en empruntent la nature d'une manière absolue. (Ainsi en considérant comme ayant une origine nationale la maison bâtie sur un terrain vendu par la nation. Lasserre contre V. Lasserre, 11 novembre 1875, D. A. 11, 453.)

C'est là non de ces exceptions rares que l'utilité publique apporte quelquefois aux plus saines maximes.

FRED. TALLIER. p. 271, ne s'occupe pas aussi nettement : « Sans doute, le propriétaire des matériaux qui auront servi à la construction d'une baraque au milieu d'un champ, ou même d'un édifice élevé pour un jour de fête et destiné à disparaître bientôt après, pourra les enlever, car le constructeur lui-même n'a pas voulu consacrer leur substance perpétuelle au sol.

« Mais s'il s'agit, par exemple, d'un moulin ou d'une usine ne faisant pas partie d'un bâtiment ou ne reposant pas sur des piliers, et se rattachant dès lors parmi les meubles, je crois que le principe doit reprendre tout son empire. En effet, il y a là une sorte d'immobilisation latente et morale, il y a une construction qui attire tous ses intérêts.

« La question dépendra donc des circonstances.

« Les tribunaux devront la résoudre par le degré d'utilité de la construction, par son caractère de durée et par sa destination. C'est ainsi qu'ils entreront dans l'esprit de la loi.

« La même observation s'applique aux matériaux employés dans l'intérieur d'un édifice. C'est par le degré plus ou moins intime de l'incorporation que s'appréciera le préjudice du propriétaire par qui ils seront réclamés.

(1) Op. conf. de **DURANTON**, n° 375, où il ajoute : « Quant aux matériaux d'un tiers placés sur notre terrain, si le droit romain n'attribuait à celui à qui ils appartenait la faculté de les réclamer par une action quelconque tant qu'ils adhèrent au sol, du moins il ne le déclarait pas déchu du droit de propriété tant qu'il n'en avait pas touché le prix sur l'action du *signo juncto*, ou toute autre ; en sorte que s'il ne l'avait pas reçu, et que la maison vint à être démolie, il pourrait les revendiquer. Au lieu que chez nous il cesse absolument d'en être propriétaire par l'emploi qui en est fait.

« Et quant à la plante, elle ne devenait définitivement la chose du maître du fonds que dès qu'elle y avait pris racine, tandis que chez nous ce ne serait que dans certains cas, mais très-rarement, qu'elle pourrait être revendiquée hors de cette circonstance ; et généralement les autres plantes ne pourraient être arrachées sans l'aveu du maître du fonds.

HESSNIQUÉ dit, p. 212, sur le principe même : « A ne considérer que l'équité, le propriétaire des matériaux imprudemment employés par le propriétaire du sol devrait être le maître d'exiger la démolition des constructions, l'enlèvement des plantations, la remise en nature des matériaux, et le paiement d'une somme équivalente en tant qu'il a pu ressentir de la privation d'une partie de sa propriété mobilière. Voilà le droit dans toute sa rigueur ; mais c'est ici que se manifestent ces graves considérations d'intérêt public devant lesquelles se brisent, dans le préjugé, des principes d'équité d'ailleurs incontestables. Le législateur, qui veut en général

que ce qui est utile, n'a pas permis qu'un homme à qui sont les genres de compensations soit autorisé, pût, capricieusement, par esprit de vengeance ou de haine, couvrir de ruines le sol où s'élevait une construction utile, un édifice devenu l'ornement de la cité. *Proinde tege duodecim Tabularum, dit Lorry dans son excellent Commentaire des Institutes, ne quodvis hoc præterea ædificium dirueretur, et de aspectu urbis ex parte deformaretur.*

« La loi française, imitant aussi l'antiquité du principe à des intérêts d'un autre ordre, a fait prédominer le fait sur le droit. Le propriétaire des matériaux sera sans doute admis à réclamer la valeur de sa chose employée sans son consentement ; il pourra même obtenir des indemnités ; mais il n'aura pas la faculté de remettre en possession de sa chose même ; l'article 554 le lui défend expressément. Le propriétaire du sol, dit cet article, qui a fait des constructions, plantations et ouvrages avec des matériaux qui ne lui appartiennent pas, doit en payer la valeur ; il peut aussi être condamné à des dommages et intérêts, s'il y a lieu ; mais sa revendication des matériaux n'a pas sa source au sol même.

O. LECLEREQ, t. II, p. 306, démontre par des raisons analogues l'équité de l'article 554.

DELAUNOY, t. III in-8°, p. 125, ajoute : « Je pense, au surplus, que la créance de la valeur des matériaux doit être privilégiée sur le bâtiment, d'après les §§ 3 et 4 de l'article 554 et même d'après le § 4 de l'article 2163.

Quant aux dommages-intérêts. » **FRANÇOIS GARDÉ** sur l'article 554, § 1er, dit les auteurs des **PAND. FRANÇAISES** : « Il s'agit que le cas où celui qui a employé des matériaux étrangers, était de mauvaise foi, n'est pas le seul où les dommages-intérêts doivent être accordés. Celui même qui était de bonne foi peut y être condamné, parce que le droit naturel nous oblige de réparer le tort que nous avons fait à quelqu'un, même sans intention. *Ceterum etiam imperitiam culpe adhaerentem, libro octavo Digestorum scribitur.*

« La bonne, et la mauvaise foi, déterminent le cas où il peut y avoir lieu, ou non, à quelque action criminelle ; mais le tort ou le préjudice causé est la seule règle qui doit faire accorder, ou refuser, les dommages-intérêts.

(2) Le propriétaire des matériaux n'aurait pas non plus le droit de les enlever quand même le propriétaire du fonds les aurait employés sciemment, ni quand ce serait un tiers qui l'aurait fait. **DURANTON**, n° 375. Il n'y a, au surplus, quant à l'application de l'article 554, aucune distinction à faire entre le cas où le propriétaire du sol n'employait sciemment les matériaux d'autrui, et celui où il l'a fait par erreur ; dans les deux cas il en reste maître, d'après la règle *quod solo inderectum est, solo credit*. Mais dans le premier, son delict entraîne contre lui des condamnations de dommages-intérêts, et même des peines corporelles, suivant la nature du cas.

« Et quand même ce ne serait point le propriétaire, mais un simple possesseur, ou un détenteur à précaire, qui aurait employé les matériaux d'autrui, la disposition s'appliquerait également ; les motifs qui l'ont dictée sont les mêmes dans ces cas.

(3) Le propriétaire du sol, pour se libérer, pourrait-il abandonner les matériaux au tiers arbitre ? **FRED. TALLIER**, t. II, p. 271, répond ainsi la question : « Le propriétaire du sol ne pourrait pas, je crois, abandonner les matériaux au tiers arbitre, car il ne peut pas en payer la valeur. La loi dit que l'on n'a pas le droit de les enlever, que l'autre doit en payer la valeur. Si la première subit un sacrifice, en nom de l'équité, le second doit, à plus forte

554 4° (1).

554 5° (2).

554 6° (3).

550. Dans le second cas, c'est-à-dire lorsque c'est un simple possesseur qui a construit sur le terrain d'autrui, et qu'il est question de régler les indemnités

qui peuvent être dues au constructeur, ainsi que les droits ou les obligations du propriétaire du fonds, il faut examiner d'abord quelle est l'espèce de constructions ou améliorations qui ont été faites, et ensuite quelle est la qualité du possesseur, s'il fut de bonne ou de mauvaise foi (4).

raison, subir un sacrifice provoqué par son propre fait. » Op. conf. de DEMANTE, n° 553 : « Au premier cas il s'agit uniquement d'indemniser le propriétaire des matériaux, arbres ou plants, qui ne les a certainement point aliénés sans en avoir fait de sa part, et qui cependant au point de les raviver, puisque en réalité ils n'existent plus, ni faire détruire, pour les retrouver, les édifices ou plantations. L'indemnité consiste dans la valeur estimative, et, s'il y a lieu, dans de plus amples dommages-intérêts. (Art. 554.) Et remarquez que la loi n'ôte pas pour cela au maître des matériaux le droit de les revendiquer, s'ils étaient effectivement détachés avant qu'il en eût reçu le prix : mais elle ne donne pas non plus au constructeur le droit de lui offrir cette séparation pour se dispenser de l'indemniser. »

(1) *Quid si le propriétaire du fonds ne pouvait les payer ?* — DEMANTE, n° 554, dit à ce sujet : « Le propriétaire des matériaux serait plutôt tenu de vendre le tout, si le débiteur n'avait pas d'ailleurs de quoi le solder. Enlever les arbres serait souvent les détruire. Enlever les matériaux, serait dégrader la construction. Rendre le mal, n'offrir guère qu'un résultat stérile à celui qui se venge ainsi. »

(2) *Les matériaux employés à la construction suivent le même sort que ceux employés à la construction de l'édifice.* — C'est l'incorporation qui opère la mutation de la propriété. — CASVOT dit ici, n° 534-535 : « Les matériaux employés à la réparation d'un édifice suivent le même sort que ceux employés à sa construction ; ainsi, l'arbre qui ne s'appartient pas et qui cependant fait façon pour remplacer une poutre brisée ou pour devenir même dès qu'il sera mis à la place de l'ancien poutre. »

« Les toitures employés à la conduite des eaux dans une maison ou autre héritage, les objets qui ne pourraient être détachés sans être fracturés, ou sans que l'immeuble auquel ils sont attachés ne soit détérioré (art. 555), sont acquis au propriétaire de l'immeuble, lors même que lors de leur union ils auraient appartenu à autrui ; car il y a incorporation, ils font partie de l'héritage. (Article 554.) Mais lorsqu'il n'y a pas incorporation et que l'on ne saurait ranger les objets dans la classe des matériaux, tels que la pierre, le bois, la chaux, le ciment, le plâtre et le sable, la simple destination ne pourrait les faire acquiescer ; car elle ne serait plus l'œuvre du propriétaire. Bien loin de là, il y aurait conflit d'intérêts entre le propriétaire de la maîtresse et le propriétaire de l'immeuble auquel les objets sont attachés ; et la raison commande que toutes les fois que les objets pourraient être détachés en conservant leur utilité et leur existence, et sans que l'immeuble soit moins entier ou détérioré, l'on permette au propriétaire des objets de les enlever. »

(3) *Les objets qui ne sont qu'annexés à la construction peuvent être enlevés par leur propriétaire, lorsqu'ils ont été employés par le constructeur, sachant qu'ils appartiennent à autrui.* — Secus si c'est le propriétaire lui-même qui attache les objets à la chose. — Nous permettons même au propriétaire de ces mêmes objets, dans le cas où il prouverait que le propriétaire de l'immeuble les a employés, sachant qu'ils ne lui appartenaient pas, de les enlever ; lors même qu'ils seraient scellés à plâtre ou à chaux, ou à ciment, ou que leur enlèvement détériorerait la partie de l'immeuble à laquelle ils sont attachés, sans être obligé de la restaurer ; car celui qui s'est employé au doit imputer ces dommages qu'à sa mauvaise foi. Et s'il a eu peur que ces objets lui resteraient, la loi ne peut consacrer cette espérance ; décider autrement dans cette circonstance, ce serait encourager la malveillance au détriment du droit de propriété. Sans doute, l'article 554 ne fait pas de distinction, mais il n'est question dans cet article que des matériaux, et l'en ne saurait en étendre l'application à des objets qui n'entrent pas dans la construction (voir TOULIER, t. III, n° 140, conf.), qui ne sont qu'annexés à la construction, et dont l'enlèvement ne constituerait pas une démolition.

Il est vrai que l'on décide le contraire lorsque l'union a pour objet deux choses mobilières, mais c'est en vertu d'une disposition expresse (art. 577), qui manque dans l'espèce actuelle. Les motifs des articles 554 et 555 sont les mêmes que ceux de la loi citée, avons-nous dit, et sans aucun doute ils ne sont pas un obstacle à notre opinion ; on ne pourrait en effet la repousser sans affecter une conclusion stérile, ou au moins une conclusion déformatoire.

« Le possesseur, quel qu'il soit, ne pourrait, il est vrai, enlever malgré le propriétaire, qui veut les enlever, même les objets d'ornement attachés à la chose ; mais l'on doit remarquer que l'en ne saurait tirer de cet exemple aucun argument contre ce que nous venons de dire, car c'est le propriétaire des objets qui les a attachés lui-même à la chose que ne lui appartient pas, c'est lui-même qui leur a donné cette destination ; tandis que, dans l'exemple ci-dessus, les objets ont été enlevés à leur propriétaire et employés à son insu ; on ne peut lui opposer aucun fait personnel, on ne peut lui reprocher aucune fraude de sa part : la raison commande donc plus de faveur envers lui. » (CASVOT, t. II, n° 534-535.)

(4) Quant à la propriété de l'édifice, le principe *edificium solo cedit* reçoit encore son application dans tous les cas ; pour en justifier l'application, HENNEQUEN, p. 152-153, s'exprime ainsi : « Il suffit ici de la réflexion pour arriver, sous le secours du texte de la loi, à la solution du problème. Il est en effet, très facile de distinguer, dans une bâtisse, la partie principale de la partie accessoire. La partie principale, c'est le sol, qui peut subsister subsister indépendamment des matériaux dont on s'est chargé l'accessoire, ce sont les matériaux qui ne peuvent subsister comme constructions, indépendamment du terrain qui les supporte. Or, s'il est une règle de bon sens et de raison, c'est que l'accessoire doit suivre le principal. *Necessitas est, et rei reddi, quod sine illa esse non potest* (Loi 13, § 3, D., lib. VI, tit. 1, de rei vind.) A en outre, le propriétaire doit rester maître des constructions qui sont venues s'ajouter à sa propriété. C'est le sol qui, par une puissance qui lui est propre, attire à lui la propriété des matériaux ; c'est la demeure de son terrain qui ne fait acquiescer la propriété du bâtiment qui la couvre ; c'est si ce potestate est meum que je deviens propriétaire. Il en était sans doute de même dans le cas où les constructions avaient été faites par le propriétaire du terrain avec les matériaux d'autrui ; alors nous devrions s'appliquer la règle *accessorium sequitur sortem rei principalis* ; mais la fiction de ce principe n'est plus contrainte, comme alors, par un détournement de valeurs mobilières. Le propriétaire du sol, dans l'hypothèse actuelle, est à l'abri de tout reproche. C'est la maître des matériaux, c'est le constructeur qui s'est rendu coupable. En faisant invasion sur le terrain d'autrui, il s'est placé lui-même sous l'empire du droit commun : qu'il subisse donc sans se plaindre les conséquences de la situation qu'il s'est faite. C'est ainsi qu'il arrive, par la seule méditation des données de la question, à cette règle certaine de la loi 7, § 10, D., lib. XXI, tit. 1, de acq. rer. dom. : *Si quis in alieno solo sua materia edificaverit, illius sit edificium* *cujus et solo* est, principe également applicable aux plantations faites par un tiers dans le terrain d'autrui.

« Ca qui résulte de cet examen, c'est que, dans les deux hypothèses, les matériaux demeurent au sol par droit d'accession, sans qu'il y ait inoffensivité *sola cedit*. (Ibid. § 10.) »

Surprudence. — Au surplus, quelle que soit la valeur des constructions faites sur un terrain et quelque accroissement de prix qu'il en résulte, les constructeurs ou habitants de fonds (sectionnaires ou autres) ne peuvent pas davantage prétendre à un droit de copropriété sur l'immeuble construit, qu'à un droit à un privilège. S'ils n'ont pas rempli les conditions prescrites par la loi, ils n'ont, entre le propriétaire ou son représentant, qu'une simple action en paiement de leurs travaux en exécution ; et s'il a été consenti des hypothèques par le propriétaire, ils sont primés par ces hypothèques. Ils disent en vain que, s'agissant de constructions

Abstraction faite des simples dépenses d'entretien, qui sont toujours une charge des fruits (803), et pour lesquelles conséquemment il ne peut y avoir de répétition à former de la part de celui qui a joui, on distingue en général trois espèces d'impenses ou améliorations qui peuvent donner lieu à quelque demande en indemnité : ce sont les impenses nécessaires, les impenses utiles, et celles de pur agrément.

On entend par impenses nécessaires celles qui sont exigées par l'état des choses, et qui sont faites pour prévenir la perte de l'objet auquel elles ont été appliquées (802) : telle est la reconstruction d'un mur menaçant ruine, et dont la chute aurait entraîné celle de la maison, ou l'aurait endommagée dans le surplus (1).

Les impenses utiles sont celles sans lesquelles la chose aurait également subsisté dans son état primitif, mais qui ont servi à en augmenter la valeur (801) : tel serait un bâtiment construit sur le fonds possédé, ou un mur de clôture fait autour d'un héritage où il n'y en avait pas (2).

Les impenses voluptuaires ou d'agrément sont celles qui n'ont pour but que l'embellissement de la chose, sans en augmenter la valeur ni le produit (1653) : telles seraient des peintures dont on aurait décoré un mur, des plantations et constructions de pure fantaisie (3).

pour un théâtre, ces constructions sont la partie principale, et doivent être considérées comme immobilière dans leur intérêt. (8 janvier 1849. Cass. Req. Davin. DALLON, p. 99, t. 98.)

(1) Op. conf. de CHAVOT, t. II, n° 543, où il dit : « Les impenses nécessaires sont celles qui consistent en ouvrages de réparation dont le défaut de confection entraînerait la ruine de la chose ou une détérioration plus grande. *Impenses necessariae sunt, quae si fierent non sint, res non peritura, aut deterior futura sit.* (Lol. 59, de verb. signif.) »

(2) Op. conf. de CHAVOT, t. II, n° 565 : « Les impenses utiles sont celles qui, à la vérité, augmentent la valeur de la chose, et même fructus augent, mais dont le défaut de confection n'entraînerait pas la ruine ou une plus grande détérioration de la chose, *res non minus integra foret.* Aussi le § 1^{er} d. l., faisant l'application de cette règle à la dot de la femme, s'exprime-t-il ainsi : *Utiles impenses cum dotalibus n. q. ut meliorum dotalium faciant, non dotaliores esse non solum : ex quibus redditus mulieri adquiratur.* »

(3) Op. conf. de CHAVOT, t. II, n° 566, où il dit : « Les impenses d'agrément, voluptuaires, sont celles qui sont destinées à l'ornement de la chose ; nous ne dirons pas avec Cujas, sur la loi cide, *quibus factis res non fit melior, mais bien plutôt, comme le dit avec plus de justice le § 4 d. l., non augent fructum.* Voluptuariae sunt, dit le jurisconsulte Paul, *quae speciem dantur et ornant, non etiam fructum augent.* »

(4) L'appréciation et la qualification de ces diverses impenses sont relatives. — L'appréciation et la qualification de ces diverses impenses, dit CHAVOT, t. II, n° 567, ne doivent avoir rien d'absolu, car ce doit sentir qu'elles dépendent aussi des circonstances locales, du temps et même de la position sociale du maître de la chose. En effet, il pourrait arriver que la construction d'un bâtiment d'exploitation, quelque ordinairement élevée dans la classe des impenses utiles, dû à, en vertu des circonstances, être regardée comme une impense nécessaire, par exemple, si le bâtiment était indispensable à l'exploitation d'un domaine et à la conservation de ses fruits, surtout si l'ancien avait été détruit par une cause quelconque ou s'il menaçait ruine. De même, les choses de pur ornement pour une maison de campagne peuvent être regardées comme choses utiles à une maison de ville, elles peuvent en faciliter la location, ou augmenter le revenu. La position sociale du propriétaire peut même, avant tout, influer sur cette appréciation ; en effet, l'homme dont l'intelligence est développée, en dont la fortune facilite l'aisance, aura plus de besoins que le cultivateur de la campagne ; ce qui sera une nécessité pour l'homme

550 2^e (4).

550 3^e (5).

560. C'est une règle constante, fondée sur l'équité naturelle, et sanctionnée par la loi civile, qu'il ne doit jamais être permis à personne de s'enrichir aux dépens d'autrui : en conséquence celui qui rentre dans la possession de son héritage doit tenir compte, même au possesseur de mauvaise foi, des impenses nécessaires qui ont été faites pour la conservation de la chose (1581).

Quand on ne s'attaquerait qu'au fait, on trouverait encore la raison de cette décision en ce que, si le possesseur n'avait pas fait la réparation ou reconstruction partielle de l'édifice, le propriétaire qui rentre en possession de son immeuble se trouverait de suite obligé d'y pourvoir ; qu'ainsi, le constructeur ayant d'autant épargné la bourse du propriétaire sans qu'il paraisse qu'il ait agi *animo donandi*, ce dernier lui doit en remboursement ce qu'il serait obligé de dépenser lui-même si la réparation n'avait pas été faite (6).

561. Mais lorsqu'il s'agit d'impenses qui, sans avoir eu pour cause la conservation de ce qui existait déjà, n'ont été employées qu'à des constructions et ouvrages nouveaux faits sur le fonds d'autrui, la condition des possesseurs de bonne ou mauvaise foi n'est pas la même (7).

riche, le propriétaire n'y pensera même pas. Il est inutile d'observer que ce qui était de luxe il y a un siècle, ne sera plus aujourd'hui, à l'aide des progrès de la civilisation et de l'industrie, qu'une chose fort commune et même indispensable aux besoins de la vie. »

(5) Quel est le constructeur, simple possesseur, ayant employé les matériaux d'autrui ? — CHAVOT, t. II, n° 550, dit à ce sujet : « Le constructeur simple possesseur du sol, et non propriétaire des matériaux qu'il emploie, n'est seulement tenu à une indemnité comme constructeur. Ce cas se voit en effet différencier de celui du fait. 555, où le possesseur est maître de la matière. Dans cette circonstance, les indemnités du possesseur pourront être réduites au prix de la main-d'œuvre, car le propriétaire ayant la faculté de rembourser les prix des matériaux et de la main-d'œuvre, si l'amélioration est d'un prix supérieur, il ne devra personnellement au possesseur que le prix de la main-d'œuvre, le prix de la matière étant dû à d'autres. »

(6) Op. conf. de CHAVOT, n° 568 ; de TULIER, p. 275 ; de DELVINCOURT, t. III n° 5, p. 118.

(7) CHAVOT, t. II, n° 569, entre à ce sujet dans plus de détails : « Mais le possesseur de mauvaise foi doit-il être regardé aussi favorablement que le possesseur de bonne foi, quand il s'agit seulement d'impenses utiles ? L'équité de notre droit ne nous permet pas, il est vrai, dans cette circonstance, de suivre la doctrine du droit romain ; néanmoins ce serait peu conforme à la raison que de vouloir effacer entièrement la différence de caractère de ces deux possesseurs. En effet, il paraît évident, malgré la contraire que s'est élevée à cet égard entre quelques commentateurs, que la loi romaine n'accordait pas au possesseur de mauvaise foi le droit de se faire indemniser, même par rétention de la chose, des impenses utiles qu'il y avait faites ; par cette raison, que si le possesseur de bonne foi pouvait repousser le propriétaire qui venait rentrer dans la possession de sa chose sans l'indemniser de ses dépenses, en lui opposant l'exception de dol fondée sur l'équité naturelle qui défend de s'enrichir aux dépens d'autrui, le possesseur de mauvaise foi ne pouvait avoir le même avantage. Car le propriétaire peut sans lui opposer son dol personnel, il peut lui dire qu'il s'est exposé volontairement à cette perte, qu'il savait bien que la chose ne lui appartenait pas ; ainsi était-il répété avoir en l'intention de donner. (Inst., § 30, de res. div.; loi 1, tit. de rei vind. in frag. Cod. Greg.) »

« Néanmoins, *ex antiquitate et non ex alieno factum petitur* laurum sentit, il lui était permis d'enlever, sans lésion rei, les objets de ces impenses (L. 5, C. de rei vind., loi 38, de pet. her. E.)

C'est l'article 555 de notre code qui statue principalement sur leurs droits : et, comme il s'écarte presque en tout du système des lois romaines, nous sommes obligés de laisser aussi presque entièrement ces lois de côté dans notre commentaire.

Quoique cet article soit un peu long, nous allons d'abord le rapporter ici littéralement et en entier ; ensuite de quoi nous en reprendrons successivement les diverses parties, pour en chercher, autant qu'il nous sera possible, à en indiquer la véritable intelligence. Il est conçu dans les termes suivants :

« Lorsque les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers, avec ses matériaux, le propriétaire du fonds a droit ou de les retenir, ou d'obliger ce tiers à les enlever.

« Si le propriétaire du fonds demande la suppression des plantations et constructions, elle est aux frais de celui qui les a faites, sans aucune indemnité pour lui ; il peut même être condamné à des dommages-intérêts, s'il y a lieu, pour le préjudice que peut avoir éprouvé le propriétaire du fonds.

« Si le propriétaire préfère conserver ses plantations et constructions, il doit le remboursement de

« la valeur des matériaux et du prix de la main-d'œuvre, sans égard à la plus ou moins grande augmentation de valeur que le fonds a pu recevoir. Néanmoins, si les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers évincé, qui n'aurait pas été condamné à la restitution des fruits, attendu sa bonne foi, le propriétaire ne pourra demander la suppression desdits ouvrages, plantations et constructions ; mais il aura le choix ou de rembourser le valent des matériaux et du prix de la main-d'œuvre, ou de rembourser une somme égale à celle dont le fonds a augmenté de valeur. »

C'est en reprenant les diverses parties de ce texte, que nous espérons en indiquer l'intelligence dans toute son étendue.

562. Lorsque les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers avec ses matériaux, le propriétaire du fonds a droit ou de les retenir, ou d'obliger ce tiers à les enlever.

Par un tiers : cette expression générale, si elle était seule dans cet article, serait également applicable au possesseur de bonne foi et au possesseur de mauvaise foi, parce que l'un comme l'autre est également un tiers vis-à-vis du propriétaire ; mais comme on voit,

Dans notre législation, nous ne rencontrons plus à chaque pas cette opposition de droit strict avec l'équité, la mobilité du droit ne nous fait plus craindre des suppositions démenties par les faits. En effet, rien de plus contraire à la réalité que cette prétendue donation, puisque le possesseur avait agi dans son intérêt propre. Ce qui n'était accordé que par équité, l'est aujourd'hui en faveur d'un droit : c'est ce qui résulte clairement de deux textes formels de notre code. (Art. 555, § 38.)

« Cependant le caractère de la possession influe encore sur la nature du dédommagement : dans la législation romaine, le possesseur de bonne foi déduisait les impenses utiles, et le propriétaire n'aurait pu le forcer à enlever les objets d'amélioration, de même, suivant l'art. 555, le propriétaire ne peut demander la suppression des mêmes ouvrages, et il est tenu de rembourser la plus-value ou le prix de la main-d'œuvre et des matériaux. Le possesseur de mauvaise foi ne pouvait obtenir autant de faveur ; en effet, il ne portait ses impenses utiles en déduction que dans le cas où le propriétaire s'opposait à leur enlèvement. (Loi 26, de rei vind. § 1.)

« De même, suivant l'art. 555, le propriétaire n'est obligé d'indemniser le possesseur de mauvaise foi de ses impenses utiles que dans le cas où il veut bien les conserver. Le possesseur de mauvaise foi semble, dans notre droit, être plus favorisé que le possesseur de bonne foi au sujet de cette indemnité : en effet, le propriétaire s'est obligé de payer à celui-ci que la plus-value donnée à la chose, ou le prix des matériaux et de la main-d'œuvre, s'il est inférieur ; tandis qu'il doit toujours rembourser au possesseur de mauvaise foi le prix de la main-d'œuvre et des matériaux, sans égard à la plus ou moins grande augmentation de valeur que le fonds a pu recevoir. (Art. 555.) Cependant la position du possesseur de mauvaise foi est dans la réalité bien moins favorable que celle du possesseur de bonne foi ; car le propriétaire pourra toujours obtenir les conditions qu'il voudra, en le menaçant de lui faire enlever des objets qui, par le suite de cet acte, peuvent perdre la totalité ou la plus grande partie de leur valeur. »

On peut consulter en outre sur la matière *MELIN, Répertoire, v^o Tailleier*, § 4.

TAILLIER dit aussi : « Si un tiers de mauvaise foi a fait des travaux utiles qui ne peuvent pas être enlevés, le propriétaire, contrairement à ce qu'on exigeait autrefois, doit au moins avoir l'option entre le remboursement de la valeur des matériaux et du prix de la main-d'œuvre, et le remboursement de la plus-value. »

DELLVINGCOET, l. III in-8^o, p. 119, après avoir rappelé la disposition finale de l'art. 555, qu'il applique aux impenses utiles, ajoute : « Au surplus, dans ces cas, le juge doit avoir égard aux circonstances. L'un peut consulter à ce sujet les dispositions très-différentes existantes dans la loi 26, § 1, de rei vind. En effet, si la

propriété est peu étendue, et que les impenses utiles faites par le possesseur, même de bonne foi, fussent tellement considérables que le propriétaire serait obligé de vendre son fonds pour les payer, l'équité se permet pas qu'on le prive de son héritage, pour rembourser des dépenses qui n'étaient pas nécessaires. Le possesseur peut, à la vérité, réclamer également l'équité en se levant ; mais cependant sa cause est moins favorable que celle du propriétaire : d'abord, parce que le droit de ce dernier est certain, tandis que la bonne foi étant toujours présumée, et n'ayant pas besoin d'être prouvée, il peut très-bien arriver que le possesseur soit réputé de bonne foi, quoiqu'il soit réellement de mauvaise foi ; et en second lieu, parce que les cas dans lesquels il est absolument impossible à un acquéreur de s'assurer que la chose qu'il acquiert n'appartient pas à celui qui la lui transmet, sont infiniment rares. Il y a donc presque toujours quelque négligence à lui imputer ; donc la cause du propriétaire doit être préférée à la sienne. Le juge doit par conséquent avoir égard à la nature du titre en vertu duquel la chose était possédée, même lorsque s'agit d'un possesseur de mauvaise foi. En effet, l'on appelle ainsi tout possesseur dont le titre est vicieux, et qui en connaît les vices. Cependant il peut y avoir réellement une très-grande différence dans leur position. Mettre l'un en effet sur la même ligne celui que les lois romaines désignent sous le titre de *procurator*, c'est-à-dire qui, sans aucun titre, sans aucun droit, même apparent, s'est emparé et a juri de bien d'autrui, et celui qui, par exemple, a acheté le même bien de celui qui, à la vérité, n'en était pas propriétaire et n'avait point de mandat du propriétaire, mais qui étant connu pour être son homme de confiance, s'était porté fidei pour lui, et avait promis de faire ratifier le vente par lui ? Ces deux individus sont censés tous deux possesseurs de mauvaise foi à l'égard du propriétaire ; et cependant il y a, même dans le for intérieur, une grande différence entre eux ; et par conséquent, le juge ne doit pas agir à leur égard avec la même rigueur, soit quant à la restitution des fruits, soit quant au remboursement des dépenses. »

(Voyez *POTHIER, Propriété*, n^o 356 in fine.)

Créations dont s'occupe l'article 555. — Enfin, il faut remarquer, dit encore *FRED. TAILLIER*, p. 276, que l'article 555 ne prévoit textuellement que des créations exécutées sur le sol même.

« Néanmoins toute la théorie dont il est le fondement, et qui vient d'être développée, doit embrasser, par identité de motifs, les travaux qui supposent une construction ou une plantation préexistante à laquelle ils s'appliquent. »

Jurisprudence. — Jugé par la cour de Liège, le 17 juillet 1835, que le possesseur de mauvaise foi a droit au remboursement de ses impenses, jusqu'à concurrence de la plus-value. (J. de D. 1835, p. 96.)

par le dernier paragraphe de l'article, que le propriétaire ne peut forcément faire enlever les constructions faites par le possesseur de bonne foi, il faut en conclure que jusque-là tous les paragraphes précédents ne doivent être entendus que du possesseur de mauvaise foi (1).

503. Avec ses matériaux : il est possible aussi que le possesseur de mauvaise foi, dont il s'agit ici, ait construit avec des matériaux dont il se sera emparé sur un tiers; mais le propriétaire du fonds n'a point à s'embarrasser de la question secondaire tendant à savoir comment il devra être pourvu à l'indemnité du tiers sur lequel les matériaux auront été usurpés : une fois employés dans la construction, ils se trouvent sous l'empire de la règle *Edificium cedit solo*, qui paralyse l'action en revendication directe de la part de celui sur lequel ils ont été pris, et auquel, par conséquent, il ne reste qu'une action personnelle contre l'usurpateur, action qui ne peut aucunement atteindre le propriétaire : en sorte que celui-ci est toujours en droit d'agir contre le constructeur, comme si les matériaux qu'il a employés avaient préalablement appartenu à celui-ci (2).

504. Si le propriétaire demande la suppression des plantations et constructions, elle est aux frais de celui qui les a faites, sans aucune indemnité pour lui ; il peut même être condamné à des dommages-intérêts, s'il y a lieu, pour le préjudice que peut avoir éprouvé le propriétaire du fonds.

Si le propriétaire demande : on voit que le propriétaire est absolument le maître d'exiger la démolition

des constructions, puisque la loi ne subordonne sa demande à aucune condition qui gêne en rien sa volonté (3).

Elle est aux frais de celui qui les a faites : en cela la loi est conforme à la règle de justice éternelle qui veut que chacun soit garant de ses propres actions; et le constructeur ne peut réclamer aucune indemnité, puisqu'il n'était chargé de construire de la part de personne, et que sa construction, devant être démolie, ne peut profiter à nul autre.

Il peut même être condamné à des dommages-intérêts, parce qu'il s'agit ici d'un possesseur de mauvaise foi, que rien ne peut excuser des abus dont il a pu se rendre coupable envers le propriétaire du fonds.

505. Si le propriétaire préfère conserver ces plantations et constructions, il doit le remboursement de la valeur des matériaux et du prix de la main-d'œuvre, sans égard à la plus ou moins grande augmentation de valeur que le fonds a pu recevoir.

Ce texte embrasse donc dans sa généralité même les impenses de pur agrément, puisqu'il ne fait d'abord aucune distinction entre les espèces, et que, loin de là, il statue sur le remboursement du constructeur, sans égard à la plus ou moins grande augmentation que le fonds a pu recevoir, ce qui ne suppose point, comme condition nécessaire, que l'héritage ait réellement reçu une mieux value quelconque, pour que le propriétaire qui veut conserver les ouvrages, doive les rembourser au possesseur évincé (4).

Ne perdons pas de vue qu'il ne s'agit toujours ici que du possesseur de mauvaise foi, puisque nous ut-

(1) *Op. conf. de TAULIER*, p. 373. *DE RASTON* ajoute : « La condition de la mauvaise foi agit au moment où les constructions ont été faites; car, dit-il (n° 376 à la note), s'il était de mauvaise foi à cette époque, il n'en serait pas moins traité, quant aux constructions et aux fruits perçus depuis, comme celui qui a commencé à posséder de mauvaise foi, quoiqu'il fût de bonne foi dès le principe. La loi 37, ff. de rei vind., est favorable à cet égard, et notre article 555 ne permet aucune autre interprétation, puisque ce possesseur étant alors tenu à la restitution des fruits, il est bien évidemment dans l'hypothèse prévue. »

HENNEQUIN, p. 419, justifie le principe de la disposition : « Il ne serait juste ni d'imposer au propriétaire du sol l'obligation de conserver les constructions élevées sans son consentement avec les matériaux d'autrui, ni de lui donner le droit de les retirer sans payer aucune indemnité au constructeur; ce que la raison et l'équité veulent avant tout, c'est que l'initiateur lui soit donné. Son juge des convenances de sa propriété, il est à juste titre investi par la loi du droit d'opter entre la suppression et le maintien des ouvrages. »

(2) *Op. conf. de MARRAS* sur *DEMANTE*; il ajoute : « Toutefois celui à qui appartenait les matériaux peut faire saisir-arreêter entre les mains du maître du sol l'indemnité due au constructeur, ou le réclamer du chef de ce dernier, en invoquant l'art. 1166; mais il pourrait en son personnel, le propriétaire du fonds lui répondre : « Peu m'importe la cause de ma possession de ces matériaux, si j'en ai été ni perdue, ni volée, votre attaque est vaine; en fait de meubles la possession vaut titre. » (Art. 2279.) De les matériaux étaient détachés, voy. pour les règles de la revendication des meubles, les articles 2279, n° 4, code civil, et 576 suiv., code comm. »

(3) Ce droit a été consacré nettement par la cour de cassation de France, le 25 avril 1813, en cause de Hollet contre Norcl. « Cet arrêt, dit *HENNEQUIN*, p. 419, énonce que, dans l'évincement de bien d'autrui, le dommage pécuniaire se trouve mérité à la violation des lois sociales les plus saintes; et ce sont là des torts qui sont comme d'argent, n'effacent pas. Il faut que, par le rétablissement des choses dans l'état que l'usurpation a vu modifié, il y ait réparation au propriétaire outragé et satisfaction à la société tout entière. »

MALÉVILLE, sur l'article 555, apporte une restriction à la

rigueur du principe dans sa généralité : « Sur la première partie de l'article, dit-il, j'observe que sa décision est sans difficulté, lorsqu'il s'agit d'un corps entier de bâtiment construit sur le fonds d'autrui, mais il n'en est pas de même, s'il s'agit de question que d'une occupation peu considérable, et de quelques pieds de terrain faits sur le fonds d'autrui en bâtissant, sans opposition de la part du propriétaire. Il serait alors injuste de l'obliger à démolir et à rendre sa maison difforme, quelquefois inhabitable parce qu'il n'aurait pas bien pris son alignement; l'intérêt public s'y opposerait même, un *aspectus urbis deformatur*; et il en doit être de ce cas comme de celui de l'article précédent, où le propriétaire qui a bâti avec les matériaux d'autrui, peut empêcher la démolition en en payant la valeur. Par le même raisonnement, celui qui a seulement anticipé sans opposition sur le fonds d'autrui, doit en être quitte en payant la valeur du sol, et les dommages-intérêts dus au propriétaire. Il faut bien faire attention dans les provinces, en ce cas, qu'on ne connaît même pas les règlements de police qui prescrivent les précautions à prendre lorsqu'on bâtit à Paris. »

(4) Après avoir remarqué qu'à l'égard du possesseur de bonne foi le propriétaire a le choix ou de payer les matériaux ou le main-d'œuvre, ou de payer le plus-value, *DE RASTON* ajoute, n° 358, à l'occasion de la première partie du dernier alinéa de l'art. 555 : « En sorte que dans cette hypothèse le possesseur de mauvaise foi est généralement mis au tant que le possesseur de bonne foi, parce que ordinairement la plus-value du fonds ne s'élève pas au montant des dépenses. Il est vrai que le propriétaire a un moyen facile d'obtenir une diminution; mais ce n'est pas une disposition heureuse, celle qui met l'une des parties à la discrétion de l'autre, quand même cette partie est peu digne de faveur. Au reste, quand il préférerait conserver les constructions ou plantations, c'est qu'il les aurait probablement procuré en fonds une augmentation de valeur au moins égale au montant des dépenses; mais il peut cependant se présenter des cas contraires, et nous aurions voulu que l'indemnité n'eût été, comme en droit romain, que de la plus-value réelle, afin que le possesseur de mauvaise foi n'eût pas été, sous ce rapport, mieux traité que le possesseur de bonne foi. *Sed dixit lex.* »

HENNEQUIN, p. 453, se livre à la même critique : « La bonne foi, dit-il, peut se voir contractée; se contenter d'une indemnité (le plus-value) qu'il se serait pas permis d'offrir à la mau-

sommes pas encore parvenues au dernier paragraphe de notre article, où il est statué sur les droits, le sort et la condition du possesseur de bonne foi, comme nous allons le voir.

Telle est donc la condition du possesseur de mauvaise foi, dont nous nous occupons actuellement, que, s'il peut être forcé à démolir en pure perte, il a réciproquement le droit d'exiger non-seulement le prix de ses constructions utiles, mais encore le remboursement des dépenses voluptuaires ou de pur agrément, lorsque le maître du fonds veut les retevoir au lieu d'en ordonner la démolition, sauf néanmoins à en souffrir la compensation du prix avec la valeur des fruits au rapport desquels il est tenu (1).

366. Dans le système de la loi romaine il en était tout autrement : car, lorsque le constructeur était possesseur de mauvaise foi, comme sachant que l'héritage ne lui appartenait pas, il était censé avoir aliéné gratuitement ses matériaux au profit du propriétaire du fonds : *Ex diverso, et quia in alieno solo sua materialia edificaverit, illius sit edificium, cuius et solum est; et si acit alienum solum ass, sua voluntate amittit proprietatem materiam intelligitur. Inque neque diruto quidem edificio vindicatio usus materialis competit* (L. 7, § 7, ff., lib. XLI, tit. 1). Ou exceptait cependant le cas où le constructeur, quoique de mauvaise foi à l'époque de sa construction, était en voie de prescrire, comme ayant précédemment acquis le fonds de bonne foi, et par un titre juste (L. 37, ff., lib. VI, tit. 1).

367. Arrivant à l'hypothèse du possesseur de bonne foi, notre article ajoute à son égard les dispositions suivantes, qui nous paraissent aussi exiger quelques annotations particulières :

vaies fol... Cette différence, tout à l'avantage de l'usurpation, a-t-elle été dans la pensée du législateur. Le droit d'offrir le remboursement des avances ou la plus-value devrait être une règle invariable. L'alternative entre la remise des avances ou le paiement de l'augmentation de valeur, devrait appartenir au propriétaire, quel que fût d'ailleurs le caractère de la possession.

Tous les commentateurs critiquent cette disposition de la loi, en l'expliquant par le moyen détourné laissé au propriétaire.

BONJOUR se pose cette question : « Quel si les améliorations faites par le possesseur de mauvaise foi ont de telle nature qu'elles ne puissent être enlevées vicieusement : par exemple, lorsqu'il s'agit de profonde puits ou de toitures ?... Si l'absence des circonstances que le propriétaire aurait fait lui-même les travaux, il doit rembourser le prix que le possesseur pourrait en tirer en les cédant. Dans le cas contraire, les choses restent dans l'état où elles se trouvent, sans indemnité pour le possesseur. »

(1) *Le propriétaire doit rembourser la valeur des matériaux et celle de la main-d'œuvre.* — La valeur seulement, dit MEXMERIS, p. 356, c'est-à-dire ce que la pierre, ce que le bois valaient au moment de la construction, ce qu'il faut payer à l'ouvrier, sans égard à la plus-value, au moment de l'estimation, quelle que soit son importance.

(2) *DELVIGNE*, n° 3539, dit au contraire : « La loi prend la sage précaution de s'abstenir la preuve de bonne foi qui lorsqu'elle résulte du jugement même d'éviction. Elle ne veut point ouvrir la porte à cette foule de difficultés qui ne manqueraient pas de naître, si la bonne foi pouvait s'établir par toute espèce de moyens. »

Jurisprudence. — « Les améliorations faites à un immeuble par un adjudicataire déchu de son acquisition doivent lui être remboursées non pas d'après les sommes qu'il a payées pour améliorer, mais d'après la plus-value de l'immeuble. » (30 mai 1815, Cons. d'État, Domaine contre Rochet.)

— *Pro enfans.* qui par suite de la renonciation de leur mère à la succession future de leurs père et mère, ont fait des dépenses en travaux et produits industriels pour améliorer les biens de la

Néanmoins, si les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers évincé qui n'aurait pas été condamné à la restitution des fruits, attendu sa bonne foi.

Qui n'aurait pas été condamné, etc., etc. Résulte-t-il de ces expressions qu'il soit nécessaire qu'il y ait eu une décision judiciaire déclarant la bonne foi du constructeur, pour qu'il puisse revendiquer les avantages attachés à la qualité de possesseur de bonne foi ?

Nous croyons que la négative doit être adoptée sur cette question, parce que la loi statue ici dans l'hypothèse où la bonne foi aurait été reconnue, et non pas sur la nécessité d'en faire reconnaître et déclarer l'existence par un jugement spécial ; en sorte qu'il suffirait qu'on ne la conteste pas, et qu'elle soit tacitement reconnue, comme devant être toujours présumée tant que le contraire n'est pas prouvé ; que l'entendre autrement, ce serait mettre le code en contradiction avec lui-même, lorsqu'il dit (2368) que la bonne foi est toujours présumée, et que c'est à celui qui allègue la mauvaise foi à la prouver ; que c'est là une maxime de morale et de justice établie et reconnue comme une règle générale et sans exception, puisque le délit ne doit jamais être présumé (2) ;

Qu'ainsi, à bien entendre le texte qu'on vient de rapporter, il ne signifie rien autre chose, sinon que le possesseur de bonne foi doit avoir le double avantage de garder les fruits par lui perçus, et de recevoir en outre l'indemnité qui peut lui être due pour ses constructions, sans qu'il soit permis de lui opposer un de ces objets en compensation de l'autre, puisque la loi les lui adjuge simultanément tous les deux.

367 2° (3).

succession, ont droit à une indemnité pour ces améliorations. (14 avril 1834, Bastin, *Franchou*, D. P. 34, 4, 84.)

— *Lorsqu'un arrêt ordonne le déguerpissement d'un fonds appartenant à une commune, sur lequel le possesseur de bonne foi a fait des améliorations, ou lui concède la faculté de le conserver en payant à la commune une rente viagère, conformément à la loi de 1810, au 10, cet arrêt doit en même temps déclarer, sous peine d'excès de pouvoir de la cour de cassation, que, dans le cas où le possesseur préférerait abandonner le fonds, il sera indemnisé des plantations et constructions qu'il y a faites.* (1^{re} déc. 1817, Cass. D. P. 18, 1, 65.)

(3) *L'indemnité due au possesseur de bonne foi ne peut être réclamée par l'usufruitier.* — *DUBATON*, n° 373 ; « Il est bien évident que l'art. 555, dans sa disposition qui défend au propriétaire d'exiger la suppression des constructions et plantations, et l'oblige au contraire à payer, à son choix, une somme égale à la plus-value du fonds, ou au montant réel des dépenses n'est point applicable à l'usufruitier ; car il parle d'un tiers évincé qui a fait les fruits siens en qualité de possesseur du bon fol, ce qui ne peut s'entendre de l'usufruitier, qui n'est point un tiers évincé, et qui ne fait pas les fruits siens comme possesseur, mais en vertu de son droit d'usufruit. D'ailleurs l'article 599 porte même qu'il ne peut réclamer aucune indemnité pour les améliorations qu'il prétendrait avoir faites, encore que la valeur de la chose eût été augmentée ; qu'il peut seulement, au cas brévière, enlever les glaces, tableaux et autres ornemens qu'il a fait placer, à la charge de rétablir les lieux dans leur premier état ; disposition, au surplus, que nous allons expliquer. »

En effet, devant jeun être bon père de famille, jouissant comme le propriétaire, on suppose qu'il n'a fait, en améliorant la chose, que ce que celui-ci eût fait lui-même ; et ce qui est plus certain encore, c'est que si l'agi dans son propre intérêt pour obtenir de plus grands produits, dans lesquels conséquemment il a trouvé une compensation de ses impenses. Enfin quand même par l'événement il s'en serait peu souvi, parce que l'usufruit lui venait à ce moment peu de temps après qu'elles ont été faites, il peut justement

507 5° (1).

être considéré comme ayant voulu sacrifier quelque chose pour obtenir davantage ; c'est une chance à laquelle il s'est librement exposé. Ainsi, u-t-il planté un terrain en vigne, un renouvelé une vigne ancienne, défriché des landes, défriché un marais, renouvelé les plantiers ou les plantations d'une maison, etc., etc, il ne peut réclamer aucune indemnité pour ces améliorations et autres semblables ; et c'est de ces améliorations que parle l'article 559. » C'est donc, en dernière analyse, sur les devoirs du défunt plutôt que sur ses affections, que doit être réglé l'ordre des successions si les biens doivent acquiescer les dettes du défunt, ils ne doivent pas moins acquiescer tous ses autres devoirs du justicier, de reconnaissance et même du bien-être.

« Voilà le principe qui doit guider le législateur, et dont il ne doit pas s'écarter sans les motifs les plus pressants. Remarquons que les réserves établies en faveur des descendants et des ascendants sont une reconnaissance du législateur qu'ils ont des droits naturels à la succession les uns des autres. » (Op. conf. de TOLLIER, t. 1, p. 180.)

(1) Mais l'usufruitier peut enlever sinon ses plantations ou autres améliorations analogues, du moins ses constructions, et la propriétaire ne veut lui en payer le prix jusqu'à concurrence du plus-value du fonds ? Arrêtez tout en attendant qu'il se construise. — DUBATON, n° 380, dit ici : « Mais faut-il enlever de lui qu'il ne peut enlever les constructions qu'il a faites, si le propriétaire ne veut pas lui payer au moins la plus-value qui en est résultée pour le fonds ? Veut-on lui refuser un droit qui appartient au fonds lui-même, bien mieux, au possesseur par violence ? Doit-on enfin s'enrichir à ses dépens ?

« Nous ne saurions le penser ; nous rejetons, sans balancer cette fiction de quelques lois romaines, dont on a tant abusé, fiction d'après laquelle celui qui a construit sciemment sur le sol d'autrui domus videtur ; fiction nécessaire, sans doute, pour l'interprétation des principes du droit strict, mais qui, en définitive, ne préjudicie pas, comme le prouvent plusieurs autres textes du droit romain lui-même ; fiction enfin qui était inapplicable, ou en cas où, comme lui dit Vinnius, celui qui a bâti avec quelque motif de le faire, par exemple, pour améliorer sa jouissance. Fingit dicitur, colorem aut inquilinum edificare in urea conditum ; dicitur id factum esse, quod commodum res conditum intendent, non in ad habendum non quod materiam domus domus voluerint. Et ce savant et profond jurisconsulte s'appuie de la loi 55, § 1, ff. locati, qui rejette, à l'égard du fermier et du locataire, cette supposition gratuite. Or, l'usufruitier, mieux encore que celui-ci, doit la jouissance et bono, et que Vinnius ne présente tel que comme exemple, n'est évidemment bâti pour améliorer la sienne et non pour faire des de ses matériaux au propriétaire. Qu'on le place dans la première hypothèse prévue à l'article 555, qu'on le traite comme le possesseur de mauvaise foi, soit, il y consent ; mais qu'on ne s'enrichisse pas à ses dépens, quand il n'est même pas permis de le faire aux dépens d'un vulgaire. Faut-il supposer que l'usufruitier a construit sur le fonds un moulin ; et en décidant que le droit qu'il a, ou ses héritiers, d'obtenir une indemnité ou d'enlever les matériaux, un choix du propriétaire, est arbitraire, ce judiciaire jurisconsulte, qui se laisse toujours guider par les principes du l'équité, résout évidemment la question dans notre sens à l'égard de l'usufruitier lui-même.

« Sa réclamation ou pourrait donc être écartée que par une fautive interprétation du sens du mot améliorations, employé dans cet article 559, mot qui ne doit point d'entendre des constructions nouvelles faites par l'usufruitier, mais bien des embellissements faits à des constructions existantes, ou du changement apporté aux divers modes du culture suivis jusqu'alors, etc. C'est en effet dans ce sens qu'on dit, qu'un fonds a été amélioré, c'est-à-dire rendu plus productif ou plus agréable ; mais on ne dira point, sans doute aux mots une signification inusitée, qu'un embellissement pour bâtir, par exemple, a été amélioré par la construction de l'édifice qui le couvre maintenant ; il a été employé, mais non amélioré.

« Il est dit, il est vrai, dans l'art. 559, que l'usufruitier peut cependant enlever les glaces, tableaux et autres ornements qu'il aurait fait placer, à la charge de rétablir les lieux dans leur pre-

mier état. » D'où il paraîtrait qu'il n'a pas le droit d'enlever autres choses.

« Mais cette conclusion se résout en que d'un argument négatif, c'est-à-dire d'un argument généralement vicieux.

« L'article contient, en effet, deux dispositions fort claires, et il garde néanmoins la même sur le point en question. Il dit d'une part que l'usufruitier ne peut réclamer d'indemnité, pour les améliorations qu'il a faites, et ne en jouir d'accord ; il dit, d'autre part, qu'il peut cependant enlever les glaces, tableaux et autres ornements, à la charge de rétablir les lieux dans leur premier état ; mais il ne dit pas qu'il ne peut enlever autre chose ; et il s'explique sur ces objets, c'est parce qu'il, d'après ce qui est établi dans la première disposition, il paraît y avoir du doute à leur égard, attendu que les glaces dont il s'agit, c'est-à-dire celles qui sont devenues immeubles par accession, comme ayant été placées sur un parquet faisant corps avec la boiserie, forment, ainsi que les tableaux et autres ornements, un embellissement, une véritable amélioration.

« Pour justifier cette interprétation outrée du sens de cet article, on argumenterait vainement de la disposition de la loi 15 princip. ff. de usufructu et quædam, ainsi conçue : Sed si qui in usufructu (usufructuarius), posset cum neque tollere hoc, neque reficere ; reficere plantæ potest vindicare, car ce convient sans peine que l'usufruitier n'a pas le droit d'enlever ce qui tient au sol, cela est devenu la chose du propriétaire, surant le principe inflexible quod solo in usufructu sui, solo cedit ; et ce texte ne veut pas dire autre chose, comme le prouve évidemment sa seconde disposition, qui donne à l'usufruitier la faculté de revendre ce qui se trouve détaché ou détaché de l'accession ; en un mot, il ne statue que sur la question de propriété des matériaux. Quant à celle relative à l'indemnité, un tel droit d'enlever ces mêmes matériaux si le propriétaire n'en veut point payer la valeur, il ne s'en accomplit pas ; mais elle est formellement décidée par vingt autres lois, même à l'égard du possesseur de mauvaise foi, et on ne peut supposer sans jurisconsultes romains l'abusard pensée d'avoir voulu traiter l'usufruitier avec plus de rigueur encore que le propra lui-même, on admettait, bien entendu, qu'il n'est pas coté du fonds des de ses matériaux un propriétaire, libéralité qui ne se suppose pas, qu'on n'a pas sans justification pressante. La Glose, qui, nous l'avons vu, n'est pas une grande autorité pour nous, entend la loi comme nous l'entendons, et suivant Vinnius, un titre de l'usufruit, n° 26, si l'usufruitier a fait les réparations dont le propriétaire est tenu, il a une action en répétition contre celui-ci. Or, comment n'aurait-il pas un motif le droit d'enlever ses constructions si en ne veut point payer le montant jusqu'à concurrence de la plus-value du fonds ?

« Néanmoins, le cas de Paris et ensuite la cour de cassation ont jugé au principe qu'il ne l'avait pas ; voici dans quelle espèce.

« Le marquis de Gouffier mourut en 1778, laissant à son frère l'usufruit et au fils de celui-ci la nue propriété de l'hôtel dit de Gouffier, situé rue de Grand-Saint-Germain à Paris.

« L'usufruitier fit des constructions considérables ; il acheta une maison située rue du Bas, et commença à l'hôtel dont il s'agit ; puis démolissant la maison rue du Bas et une partie du hôtel, et construisant sur le terrain intermédiaire, il fit du tout la superbe hôtel nommé aujourd'hui, Hôtel des affaires étrangères.

« Ces constructions n'auraient probablement donné lieu à aucune difficulté entre M. de Gouffier et son fils, légataire ; mais le premier ayant été frappé de censure comme émigré, étant mort insolvable, et son fils ayant répudié la succession, ses créanciers, qui étaient précisément les représentants des ouvriers qui avaient fait les constructions, se sont trouvés en présence du fils, et ont réclaté le montant du ce qui leur était dû, objet qui s'élevait à 6 ou 700,000 fr., si nous n'avions souffert le raffinement des choses dans leur premier état ; en qui leur aurait le moins procuré pour 3 à 500,000 fr. de matériaux. Mais leur créancier n'aurait en garde de prendre ce parti, et il s'en est tenu bien.

« Le tribunal du premier instance du la Seine, où la demande fut portée par voie d'intervention à une seule demande, rejeta la

567 4° (1).

567 5° (2).

567 6° (3).

568. Mais venons à la clause finale de notre arti-

ciation des héritiers des constructeurs, quelque digne de faveur qu'elle fût; car c'était une action de bon sens, la plus juste de toutes les actions judiciaires, puisqu'elle est fondée sur ce grand principe du moral qu'on ne doit pas s'enrichir aux dépens d'autrui, et surtout du creux qui, comme les ouvriers, des l'espèce, ont agi de bonne foi. Devant la cour royale, les demandeurs ne furent pas plus heureux, contre l'acte de la cour royale.

Enfin, le pourvoi formé contre l'arrêt ayant d'abord été admis, la cour suprême se prononce, en définitive, de la manière suivante sur le point de droit :

« Attendu qu'aux termes de l'article 599 du code civil, l'usufruitier ne peut, à la cessation de l'usufruit, exiger aucune indemnité pour les améliorations par lui faites sur le fonds soumis à son usufruit, encore que la valeur de la chose en soit augmentée, et que de ce principe il résulte que les ouvriers constructeurs qui les ont faites sciemment sont soumis à la même fin de non-recevoir, sans que la loi leur ait fait exception; qu'il est reconnu en fait, par l'arrêt dénoncé que c'est comme usufruitier de l'ancien hôtel Galigny que le marquis de Galigny a mis en œuvre les ouvriers constructeurs, pour faire à cet hôtel les changements et constructions qui, de leur nature, sont de véritables améliorations; qu'ainsi, en déclarant les héritiers et représentants de ces ouvriers non recevables dans leurs interventions, l'arrêt n'a fait qu'une exacte application dudit article, et n'a violé aucune des lois par lui invoquées sur l'accession, la revente et la gestion des affaires pour autrui, qui étaient sans application à l'espèce, etc., rejette. »

« Nous faisons des vœux bien sincères pour que cette décision ne forme pas jurisprudence, et nous avons le pressentiment qu'elle ne le sera point déçus. Nous devons même, avec tout le respect que nous professons pour les arrêts de ce tribunal, élever au-dessus de tous les autres comme pour leur arrêt de fond dans la juste interprétation de la loi, mais aussi avec la plus profonde conviction, que c'est une de ces erreurs dans les esprits les plus éclairés ne seraient toujours en garant. Il est une loi dans l'interprétation de laquelle on se trompe plus rarement encore, c'est l'équité; et l'équité, comme les vrais principes du droit lui-même, a été blessée dans cette circonstance. »

(1) Ces principes s'appliquent à nos constructions faites par le fermier, et il n'est plus que l'usufruitier, droit à une indemnité pour les plantations et autres améliorations faites de son sentiment formel ou présumé du propriétaire. — DURANTON, n° 381, ajoute : « Tout ce que nous venons de dire de l'usufruitier, qui a fait des constructions sur le fonds soumis à l'usufruit, s'applique aussi au fermier qui en a fait, sans mission du propriétaire, sur le fonds affermé. Le code ne nous donne point de règles spéciales sur ce cas, et par conséquent si le fermier ne peut invoquer la disposition favorable de l'art. 555, du moins on ne peut lui appliquer celle de l'art. 599, de la loi qu'elle l'a faite, dans l'espèce précédente, eux ayant causé de l'usufruitier. »

« On resta donc à son égard dans les principes généraux du droit, et ces principes n'étaient aucun doute sur la faculté qu'il a d'élèver ses matériaux, si on ne veut lui payer une indemnité égale au moins à la plus value du fonds, ou à ce qu'il a déboursé. Tel est le sentiment de Pothier. »

« Ce jurisconsulte dit même, quand il s'agit des dépenses nécessaires qu'un locataire a faites dans la maison, qu'on doit lui tenir compte de ses déboursés. Cela dépend cependant des circonstances. Si les réparations étaient tellement indispensables que le propriétaire les eût très-probablement faites, et si le locataire n'a pu l'avertir à temps, le débiteur de Pothier devrait être suivi. Dans les autres cas, le locataire n'aurait que le droit d'enlever ce qu'il a placé si on ne veut pas lui payer ses déboursés, à la charge encore de rétablir les lieux dans leur premier état. »

« Enfin, De mol, qui s'appuie aussi de plusieurs loi romaines, dit que : Si le fermier a fait des améliorations dont il n'était pas tenu, comme il a planté une vigne ou un verger, ou s'il en a fait d'au-

tre, qu'il convient encore de retracer ici sous les yeux du lecteur. »

Le propriétaire ne pourra demander la suppression d'édifices ouvrages, plantations et constructions ;

tres semblables qui eussent augmenté le revenu, il le reconstruira suivant la règle expliquée à l'art. 10 du contrat de vente; » c'est-à-dire d'après ce qu'il a établi et est entré, jusqu'à concurrence de la plus value qu'on a reçue le fonds, déduction faite du surcroît de produits que le fermier a retiré de ces améliorations.

« À cet égard, le fermier est traité plus favorablement que l'usufruitier, qui ne peut réclamer aucune indemnité pour les améliorations résultant de plantations ou du changement de mode de culture. — Op. conf. de BOULEUX, qui cite dans ce sens un arrêt de Rouen, du 11 août 1820, d'après lequel : « Le droit que l'art. 555 du code civil donne à tout détenteur qui a bâti sur le fonds d'autrui, de réclamer les constructions qu'il a faites, ou leur prix au choix du propriétaire du fonds, est pour lui un droit de propriété, même à l'égard des créanciers inscrits sur l'immeuble, et non une simple créance privilégiée, sujette, pour être conservée, à la formalité de l'inscription. — Ici ne s'appliquent pas les règles relatives aux entrepreneurs et architectes. (11 août 1820, Rouen.) Dans l'espèce c'était un locataire qui, après avoir fait dresser un état des lieux, avait bâti sur le fonds loué. (DALLON, Dict. Gén., t. IV, p. 105, n° 152.) »

Jurisprudence. — Celui qui a pris à bail les biens d'une personne qu'il croyait de bonne foi au dire le propriétaire, peut réclamer, à charge du véritable propriétaire, qui demande la nullité du bail, une indemnité pour les réparations utiles et nécessaires que l'acte du bail l'autorisait de faire et le remboursement des frais de construction, ouvrages et plantations, jusqu'à concurrence de la plus value des biens qui en est résultée. (Bruxelles, 7 juil. 1825; J. de Dr., 1825, 1, 323.)

TOULIEN, n° 130, dit à cet égard : « Nous pensons avec Pothier que le fermier ne peut exiger que le prix des impenses nécessaires; quant aux impenses utiles, il ne peut s'en faire rembourser par le propriétaire qui n'a point donné ordre de les faire, et qui ne peut être contraint à les racheter, mais à la fin du bail, le fermier peut enlever tout ce qui peut l'être, sans nuire à l'usufruit, en rétablissant les choses dans l'état où elles étaient. Le fermier peut aussi enlever ses pépinières et les arbres qu'il n'avait pas plantés à perpétuité demeure. »

Jurisprudence. — Des individus qui ont fait des changements ou améliorations dans une maison par leur habitude ont pu, à raison de leur qualité de gendre et fille du propriétaire, n'être pas considérés comme simples locataires, et avoir droit de répétition pour leurs impenses, alors d'ailleurs que c'est du consentement du propriétaire que ces impenses ont été faites... sans que l'arrêt qui le décide ainsi soit susceptible d'être cassé. (C. V. 599, 1723, 555. — 8 mars 1831. Req. Rouen. Lescourneur, DALLON, F. 31, 1, 159.)

(2) Qu'il si le propriétaire du fonds ne peut payer la plus value ? — BOULEUX résout ainsi la question : « On lui accordera en dédit, au besoin sa conversion en rente le capital dont le fonds a augmenté de valeur. Si ces moyens ne suffisent pas, il nous semble que la limitation doit avoir lieu. » Op. conf. de MALERAY sur DEMANTE; il ajoute : « Il est vrai que c'est un peu rigoureux, mais du moment que la loi reconnaît le droit à la plus value, et qu'elle n'interdit aucune des voies ordinaires d'extinction, elles sont toutes admises. On ne saurait appliquer ici la loi 38 ff. de rei vind., qui, dans ce cas, permettait seulement au possesseur de bonne foi d'enlever ce qu'il pouvait, en rétablissant les lieux dans le même état. »

(3) Le propriétaire du fonds aurait-il l'option de rétablir les ouvrages ou de les faire enlever même pendant la jouissance du fermier ou de l'usufruitier ? — DELVINGOERT, t. III, 10-84, p. 135, dit à ce sujet : « Le choix succédant du propriétaire a seulement lieu lorsqu'il reprend le jouissance du fonds; car je pense bien que, si des ouvrages ont été faits sur le fonds par un usufruitier ou par un locataire, le propriétaire n'a pas le droit, pendant la durée du bail ou de l'usufruit, d'empêcher la destruction ou le changement des ouvrages, sous prétexte qu'il a la faculté de les reconstruire ou les payer. »

mais il aura le choix ou de rembourser la valeur des matériaux et du prix de la main-d'œuvre, ou de rembourser une somme égale à celle dont le fonds a augmenté de valeur (1).

Mais lorsque, dans l'application de cette disposition, il s'agit de rembourser au possesseur du bon fond la valeur de ses matériaux et le prix de la main-d'œuvre, en balançant le tout avec la mieux value du fonds, le propriétaire ne peut être tenu du sien rapporter aux mémoires et marchés, même faits de bonne foi avec l'entrepreneur ou les ouvriers, parce qu'il ne serait pas juste de lui imposer comme une loi ce qui ne serait que l'effet de l'ignorance ou des erreurs du constructeur, qui devrait lui-même supporter les suites de ses propres fautes. Les mémoires et marchés par lui présentés peuvent bien servir de renseignements plus ou moins considérables, mais voilà tout.

Ainsi, en cas de désaccord sur le point dont il s'agit ici, c'est au moyen de l'expertise amiable ou judiciaire qu'il faudrait recourir (2).

569. Nous ferons remarquer, au surplus, que, suivant les principes établis par les dispositions multipliées du code (867, 1673, 1749 et 1948), le propriétaire qui doit indemniser le possesseur de ses constructions, ne peut déposséder celui-ci qu'après avoir satisfait à cette indemnité (3).

C'est donc, en droit positif comme en droit d'équité naturelle, un principe au-dessus de toute contradiction, que le possesseur de bonne foi doit être indemnisé dans les proportions et suivant les règles qu'en vient d'expliquer, de toutes les dépenses nécessaires ou utiles qu'il a faites dans le fonds dont il souffre l'éviction; mais doit-il être réciproquement passible de quelques restitutions ou indemnités envers le propriétaire de l'héritage, lorsqu'au lieu de l'améliorer il en a négligé l'entretien, ou l'a même positivement

détérioré, en démolissant des constructions utiles qui y avaient été faites?

Non, dit le jurisconsulte Ulpien, attendu que, le vrai propriétaire étant le maître d'user et d'abuser de sa chose, le possesseur de bonne foi n'a commis aucune faute en négligeant ou détériorant le fonds qu'il croyait lui appartenir : *Tunc enim, quia quasi rem suam neglexit, nulli querela subjectus est* (L. 31, § 3, ff., lib. V, tit. III).

570. Le sénat, dit encore le même jurisconsulte romain, a voulu pourvoir avec équité au sort des possesseurs de bonne foi, de manière à ce qu'il ne fut imputé aucun dommage, et que, d'autre part, ils ne pussent s'enrichir en retenant aucune partie de la chose dont ils ont à souffrir l'éviction. Ainsi, quelques dépenses qu'ils aient faites avec les biens de la succession dont ils étaient en possession, tout ce qu'ils auront dissipé et perdu, dans l'opinion où ils étaient qu'ils abusèrent de leurs propres biens, ils ne seront point obligés d'en tenir compte; ils ne seront pas censés s'être enrichis des biens de l'hérédité s'ils les ont données, pas même quand ils auraient récompensé par ce don quelqu'un à qui ils avaient des obligations; mais s'ils avaient reçu des présents en reconnaissance de leurs libéralités, ces cadeaux seront considérés comme les ayant enrichis, et comme une espèce d'échange dont l'objet doit être sujet à restitution. *Constitutis amicus bonae fidei possessoribus, ne in totum damno afficerentur, sed in id duntaxat veniantur, in quo locupletiores facti sunt. Quisquidque igitur sumptus fecerint ex hereditate, si quid delapidaverint, perdidervint, dum re sua se abuti putant, non prestabunt; nec si donaverint, locupletiores facti videbuntur, quatenus ad remunerandum sibi aliquem naturaliter obligaverint. Plene si remunerationes acceperunt, dicendum est eatenus locupletiores factos, quatenus acceperunt; velut genus quoddam hoc esse*

(1) « Le propriétaire pourra donc opter entre le remboursement de la valeur des matériaux et du prix de la main-d'œuvre, et le remboursement de la simple plus value. Il choisira l'option la moins lourde; là est l'hommage au droit de propriété. Mais il ne pourra pas exiger la suppression des travaux; là est l'hommage de la bonne foi. » (TOLLIER, l. II, p. 154.)

(2) DURANTON ajoute, l. 276 : « 1. le choix de lui rembourser le coût des constructions ou plantations, ou une somme égale à celle dont la valeur du fonds est augmentée par elles (art. 535), ce qui sera arbitré à dire d'experts, si les parties ne peuvent s'accorder. »

« Des experts, dit HENNEQUIN, p. 525, fixent la valeur actuelle de la propriété, telle qu'elle se trouve au moment de l'expertise; ils déterminent ensuite celle du sol, abstraction faite des travaux du tiers constructeur, et la plus value est trouvée. Des hauts sursisques peuvent dispenser de l'expertise. (Maillet contre Boerit, 1^{re} mars 1805. Paris, D. A. 11, 588. DALLON, P. 1809, p. 77.) »

(3) CHAYOT ajoute, n. 570 : « Notre droit n'est dévié du droit romain en un point important : ce droit n'accorde pas d'action à celui qui avait remis en propriétaire la possession de la chose sans se faire indemniser. En effet, ce n'était que par l'exception de dol que celui qui avait le droit de se faire indemniser pouvait obtenir cette indemnité; mais cette exception ne pouvait être opposée que par celui qui était en possession; elle ne pouvait être efficace que pour celui qui pouvait retenir la chose. (Vincent, *Juris Quæst.*, lib. 1^{re}, ch. XXIV.) »

« Cujas (lib. X, obs. 4) a écrit le contraire, mais son avis n'a pas été suivi. Cette indemnité, dans notre législation, ne découle pas seulement d'un sentiment d'équité, elle est le résultat d'un droit positif reconnu par les lois (art. 535 et 384); elle engendre un obligation d'où suit, non seulement un droit de réclamation, mais encore une action. Ainsi cette doctrine du droit romain n'a-t-elle

pas été suivie dans notre ancienne jurisprudence, comme l'attestent DEWOLLES sur le costume de Paris (tit. 1^{er}, § 1^{er}, gloss. 3, n. 104), D'ARGENTÉ sur le cout de Bretagne, art. 536, MORAË, etc. VOÛT (n. 13, du petit hœrd), après avoir exposé la doctrine du droit romain sur ce sujet, s'élève en ces termes à la rigueur qui y a été faite : *Sed quod Romanis id placuit in certis casibus hodie ex naturalis æquitate generaliter receptum est, ut scilicet non solum retineantur, sed et actiones constabunt, non tantum bonæ, sed et malæ fidei possessoribus, pro recuperandis impensis illis, quarum deductionem illis concessam fuit, supra dictum est, necessarii scilicet, nec non utilibus, quatenus inde res melior facta, et aliquis dominus rerum cum alieno factus locupletaretur.* »

DURANTON, n. 385, en accordant le droit de réclamation, y met cette limite : « Mais cela ne peut s'entendre que du cas où il s'agit d'une demande formée au possesseur et non au propriétaire; car dans l'action en réintégration, comme dans celle en complainte, le juge de paix ne connaît que du fait de possession et des dommages-intérêts réclamés pour le trouble. Il ne peut condamner à ces restitutions même simple juge du possesseur. »

TOLLIER, n. 130. DALLON, *Præp.*, n. 9; TOLLIER, p. 173, accordent aussi le droit de réclamation.

HENNEQUIN, après avoir rappelé les principes du droit romain, ajoute, p. 555 : « Si l'efficacité existe au moment de la revendication, ce n'est pas par voie d'exception à une action qui n'en peut admettre d'autres que la prescription, mais par voie d'action récursoire que le remboursement des avances peut être réclamé. »

ROLAND DE VILLAGUES dit, *re Construction* : « Mais si la créance qui motive la réclamation de l'immeuble est encore contestée, le détenteur peut être condamné à la restitution, pourvu que le réclamaire fournisse une sûreté équivalente. (C. prusien.) ROLLÉ, *re Réclamation* (droit de), n. 3. »

permutation (L. 25, § 11, ff., lib. V, tit. III).
 571. Il est sensible que si le don fait par le possesseur avait eu lieu pour l'acquit d'une obligation pesant sur lui, comme si, père de famille, il avait cédé la chose en dot à un de ses enfants, il devrait être obligé à la restitution du même valeur, attendu qu'il n'aurait pas fait la donation sur le bien d'autrui, il lui aurait fallu prendre la chose sur le sien, pour satisfaire à la donation qu'il a voulu.

Ces décisions, que nous avons puisées dans la loi romaine, ont été aussi consignées dans les articles 1651 et 1652 du code civil, dont le premier porte que, lorsqu'à l'époque de l'éviction la chose vendue se trouve diminuée de valeur, ou considérablement détériorée, soit par la négligence de l'acheteur, soit par des accidents de force majeure, le vendeur n'en est pas moins tenu de restituer la totalité du prix; à quoi l'autre article ajoute : Mais si l'acquéreur a tiré profit des dégradations par lui faites, le vendeur a droit de retenir sur le prix une somme égale à ce profit, attendu qu'on ne doit pas s'enrichir aux dépens d'autrui.

De tout ce qui vient d'être dit résultent deux conséquences remarquables que nous restons à signaler :

572. La première, que le possesseur de bonne foi qui répète ses impenses n'est plus aujourd'hui, comme sous l'empire de la loi romaine (1), tenu d'imputer en compensation la valeur des fruits qu'il a perçus sur le fonds, puisque le code veut au contraire que le prix de ses améliorations lui soit payé, même après le jugement d'éviction qui l'a déclaré exempt de toute obligation ou restitution de fruits (2);

573. La seconde, que le propriétaire ne doit tenir au possesseur de bonne foi aucun compte spécial à raison des impenses purement volontaires ou d'agrément, puisque le maximum de ses obligations ne s'étend qu'au remboursement d'une somme égale à celle dont le fonds se trouve augmenté de valeur; qu'il peut même opter pour le paiement du prix de la main-d'œuvre et des matériaux, s'il est moindre que celui de la plus value du son héritage, et retenir gra-

tuitement cet excédant de valeur comme un bénéfice accessoire à son droit de propriété (3).

574. La même option n'appartient point aux créanciers hypothécaires à l'égard du tiers acquéreur. Lorsque celui-ci est évincé par expropriation faite à leur requête, il a toujours droit de répéter vis-à-vis d'eux ses impenses et améliorations jusqu'à concurrence de la plus value de l'héritage, mais sans égard à la question de savoir si le prix des matériaux et de la main-d'œuvre est moindre ou non que celui de la mieux value (2173), parce que de simples créanciers ne peuvent revendiquer un avantage que la loi n'attache qu'au droit de propriété; que le tiers acquéreur est lui-même propriétaire jusqu'à son éviction; et quo, ne devant rien personnellement aux créanciers qui l'exproprient, il suffit qu'il représente le gage dans la valeur pour laquelle il avait été affecté à leurs créances.

575. Mais, quoique le propriétaire qui exerce l'action en revendication ne puisse être directement tenu qu'au remboursement des impenses utiles faites par le possesseur de bonne foi sur le fonds revendiqué (1654), néanmoins, si l'éviction a lieu par suite d'une vente faite de mauvaise foi de la part du vendeur, celui-ci est obligé de rembourser à l'acquéreur évincé toutes les dépenses, même voluptuaires et de son agrément, qu'il a faites à l'héritage (1653); parce que l'obligation de garantie résultant du contrat de vente, jointe à celle qui résulte aussi du dol, s'étend à l'entière indemnité de l'acheteur qui avait été trompé.

576. Encore que le possesseur de mauvaise foi ait le droit de répéter le prix de toutes ses impenses, même voluptuaires, ainsi que celui des matériaux, tandis que celui de bonne foi peut être forcé de s'en tenir au montant de la plus value du fonds, il ne faut pas conclure de là que le premier soit placé dans une position plus favorable que le possesseur de bonne foi.

Et d'abord, il est obligé de souffrir la compensation de la valeur des fruits qu'il a perçus, puisque la

(1) L. 25 et 65 ff., D. lib. VI, tit. 1; et loi 37 ff., lib. VI, tit. III.

(2) Op. conf. de CRAYOT, n° 511 du DUBANTON, n° 377, où il ajoute : « Nous voyons aussi cette imp. même abrogeamment écartée par les art. 856 et 861, dans le cas du rapport fait par l'héritier, et par les articles 2174 et 2176 dans celui du délaissement par hypothèque. »

Jurisprudence. — Celui qui a acquis du tuteur d'un interdit un immeuble appartenant à ce dernier, sans l'accomplissement des formalités prescrites, dans ce cas, par le code civil, peut être réputé possesseur de bonne foi, et conséquemment dans le droit de ne restituer les fruits qu'à compter du jour de la demande en nullité de l'aliénation forcée contre lui, et de répéter les améliorations par lui faites sur l'immeuble. (4 août 1810, Turin, Milan.)

(3) Op. conf. de CRAYOT, l. II, n° 515, où il dit : « Les objets d'agrément, comme les autres objets, dès qu'ils sont incorporés à la chose qu'ils décorent, appartiennent au propriétaire de cette chose, et ce potestatis rei sue; ce sorte que le possesseur de bonne ou de mauvaise foi n'a véritablement qu'une action en indemnité; il ne peut réclamer une chose qui ne lui appartient plus. Cependant les impenses d'agrément, quantes tales sunt, faites par le possesseur de bonne foi, ne doivent pas jouir des mêmes faveurs que les impenses utiles; en effet, elles n'augmentent pas les revenus de la chose, non augent fructum. Ce n'est donc pas l'art. 556 ou l'art. 1381 qui peuvent motiver la décision, car ce serait injuste de forcer le propriétaire à acheter une chose dont il ne doit retirer aucun profit. Non ac debeat accideri ac possessoris de bene foi que la faculté d'enlever les objets, dont il peut retirer un avantage, en établissant les lieux dans leur état primitif, et si le propriétaire ne juge pas à propos de les retirer ;

car, dans ce cas, le possesseur aurait droit à une indemnité. Ainsi le don romain n'accordait-il au possesseur de bonne foi la déduction des impenses d'agrément, que dans le cas où elles pouvaient être considérées comme impenses utiles. (V. PARET, C. tit. de rei vind., n° 59; VINET, loc. cit.; VOET, n° 56, de rei vind.; loi 38 et 39, de rei vind., ff.) Si l'exception en faveur du possesseur de bonne foi d'une hérédité, c'est par une raison particulière qui n'existe plus maintenant, d'est parce que devant rendre compte des fruits, au regard comme juste d'admettre en déduction les impenses voluptuaires. (V. VOET, n° 51, de rei vind., l. 38 et 39, de rei vind., ff.) La possession rei singularis, même de bonne foi, pouvait seulement enlever les objets; ce doit être aujourd'hui la règle commune. Le possesseur de mauvaise foi ne peut avoir d'autre droit. Si le possesseur pouvait prouver que le propriétaire était dans l'intention de faire les mêmes dépenses d'agrément ou qu'elles ont donné de la valeur à la chose, alors elles changeraient de nature, le propriétaire en retirerait un véritable profit, elles seraient mises au rang des dépenses utiles, et le possesseur en serait indemnié suivant sa qualité et le mode de son don. (VINET, loc. cit.) »

TALLIER, p. 256, titre 1 : « Mais nul possesseur, fût-il de bonne foi, ne peut rien réclamer pour des travaux de pur agrément. La propriété domine alors la possession de tous et le vendeur; elle ne saurait subir des sacrifices qui peuvent être fort onéreux pour elle, et dont la source unique est dans le caprice de celui qui voudrait les imposer. »

« Cependant l'un et l'autre ont la faculté d'enlever les travaux de cette nature quand l'indemnité est possible, et qu'il ne doit entraîner aucune dégradation. »

lui l'en constitue débiteur; tandis que le possesseur de bonne foi, étant exempt de faire aucun rapport de fruits, n'est obligé de souffrir aucune compensation semblable avec le prix des améliorations qui peut lui être dû.

En second lieu, le propriétaire ne peut pas mettre le possesseur de bonne foi dans la dure nécessité d'enlever les matériaux de ses constructions pour rétablir les lieux dans leur état primitif; tandis qu'on imposant à volonté cette loi au possesseur de mauvais foi, le maître du fonds peut le forcer indirectement à abandonner ses constructions à vil prix.

Enfin, quoique le possesseur de bonne foi ait le droit de retenir la possession du fonds jusqu'à ce qu'il soit indemnisé des constructions qui lui sont dues, on ne pourrait justement accorder la même faveur au possesseur de mauvaise foi, attendu que le dol n'a jamais été considéré comme pouvant être la cause méritoire d'un privilège pour le fripon, et que la maxime *Spoliatus ante omnia restituitur*, s'oppose invinciblement à une pareille prétention.

376 2° (1).

376 3° (2).

SECTION IV.

DE LA PLANTATION.

377. Le propriétaire du sol, propriétaire de l'arbre qu'il y a planté. Valeur à payer. Dommages-intérêts. Droit romain modifié. Si plantation par ou tiers, article 555 appliqué.

378. La tige de l'arbre doit être dans le fonds de celui qui le revendique. Quand il est commun.

379. La plantation ne peut se faire qu'à une distance fixée de la limite de la propriété voisine. Notifs de cette règle.

380. Le droit de planter à une moindre distance peut être prescrit.

381. Peut-on prescrire dans le cas où les branches s'étendent sur le fonds du voisin?

382. Quand il y a mur de séparation, la distance pour la plantation doit-elle être respectée? Distinction.

383. Quand on a recours aux usages locaux. Cas de destination du père de famille. Cas de partage.

384. Le propriétaire de l'arbre qui avance sur le fonds voisin, peut y chercher les fruits tombés.

385. Mais il doit de ce chef une indemnité. Il aurait aussi le droit de se rendre chez le voisin pour les cueillir à la main. On peut tailler l'arbre.

386. Dispositions de la loi romaine à l'égard du propriétaire du fonds sur lequel tombaient des fruits du voisin.

387. Disposition analogue dans l'art. 682 de code civil. Ici applicable.

388. Quant aux clôtures, distance à respecter quand il s'agit de haies vives.

389. Au delà d'un fossé servant de limite, faut-il, comme d'après le droit romain, une largeur de terrain égale à celle du fossé et qui soit au delà de celui-ci.

390. Les frais d'entretien et de réparation d'une clôture mitoyenne pèsent sur les deux propriétaires. En cas contraire, sur le propriétaire de la clôture. Preuve de la mitoyenneté.

391. Cas spécial où le dépense d'entretien pèserait sur tous deux, encore bien que le mur ne serait pas mitoyen.

577. Quoique en général ce qui a été dit dans la section qui précède, s'applique à la plantation des arbres comme à la construction des ouvrages établis sur le sol, néanmoins nous avons cru qu'il ne serait pas absolument inutile d'ajouter encore ici cette petite section pour y signaler ce qu'il y a de spécial dans le droit d'implantation.

Les arbres deviennent, par implantation, les accessoires du sol, et appartiennent au propriétaire du fonds sur lequel ils sont nourris (3).

Ainsi celui qui transplante dans son héritage un arbre appartenant à un autre, en acquiert le domaine par droit d'accession, mais à la charge d'en payer la valeur, et même de supporter les dommages-intérêts qui peuvent avoir lieu, comme lorsqu'il s'agit de matériaux enlevés à leur maître pour construire un édifice (334).

La loi romaine ne refusait au propriétaire primitif du l'arbre le droit de le revendiquer, qu'autant qu'il avait déjà pris racine dans le fonds où il avait été trans-

(1) Qu'arriverait-il si l'édifice était détruit ou converti? — Le possesseur pourrait-il réclamer ses matériaux? — HENNEQUIN, p. 154, dit à ce sujet: « D'après une loi du Digeste, rapportée dans les Institutes (loi 7, § 14, lib. XL, tit. 1^{er}, et § 30, lib. II, tit. 1^{er}), le constructeur téméraire et de mauvaise foi était censé avoir voulu enrichir, à titre de libéralité, le sol des matériaux employés dans les constructions, ainsi que de la main-d'œuvre; et même, dans l'hypothèse où l'édifice aurait été détruit par un incendie, il n'était pas admis à revendiquer les matériaux que le feu avait épargnés. La présomption protégeait le propriétaire du sol vis-à-vis du possesseur de bonne foi lui-même; seulement, dans ce cas, si l'édifice existait encore, et que le propriétaire voulait se remettre en possession sans laisser déchoir, sa revendication était repoussée par l'exception du dol. Cette distinction ne se rencontre pas dans la législation française. Le possesseur, quel que soit le caractère de la possession, aurait le droit de réclamer, après un évènement de force majeure, les débris échappés au désastre. » Op. conf. de DELAUNAY, n° 559; de ROLLAND DE VILLARGUES, v° Construction, n° 17.

Les auteurs des PANDÈCTES FRANÇAISES avaient dit au contraire: « Observer encore que le code civil ne conserve pas, comme la loi des Douze Tables, au propriétaire des matériaux l'action en répétition lorsque le bâtiment est détruit, dans le cas où celui du fonds qui les a employés est de mauvaise foi. Tout est

consommé par celle que le propriétaire des matériaux a exercée. Il a reçu le prix de sa chose. Il a été indemnisé du préjudice qu'il a souffert. Il n'a plus rien à demander. »

(2) Quel dans le cas où le fonds étant possédé par un tiers, c'est un autre tiers qui a fait des plantations ou constructions sur ce fonds? — TALLIER, p. 275, dit à ce sujet: « Il me paraît qu'alors il faut uniquement se préoccuper de la bonne ou de la mauvaise foi du tiers qui a planté ou construit. »

« En effet, la possession d'un tiers s'interrompt entre l'auteur des ouvrages et le propriétaire du sol; ce dernier ne changeant aux droits ni aux obligations de l'un et de l'autre. »

« Lorsque les arbres ou les matériaux s'appartiennent pas au tiers qui a planté ou construit, cette particularité ne change rien aux droits du propriétaire du sol. Il se mesure toujours sur la bonne ou la mauvaise foi de l'auteur des ouvrages, sauf à celui-ci de répondre aux réclamations personnelles du propriétaire des matériaux, et à lui payer, s'il y a lieu, des dommages-intérêts entre leur valeur. »

(3) Jurisprudence. — La propriété d'un canal fait de main d'homme, entraîne la présomption légale de la propriété des francs bords de ce canal et des arbres qui y sont plantés. Toute possession de ces francs bords par des tiers ne peut être considérée que comme de tolérance, et par suite on peut faire preuve de propriété au faveur de ces tiers. (15 février 1836, Paris, Leblanc, DALLOZ,

planté (L. 7, § 13, et l. XXVI, § 9, ff. lib. XII, tit. II). Mais d'après notre code civil, il suffit qu'il ait été planté, pour qu'il ne soit plus permis de l'enlever (554) (1).

En ce qui concerne les droits d'indemnité entre le maître du fonds et le possesseur de bonne ou mauvaise foi qui y aurait fait quelque plantation, on doit, en tous points, suivre les règles tracées dans la section précédente sur le fait des constructions (555).

578. Quoique un arbre doive naturellement appartenir au maître du terrain d'où il tire sa substance,

néanmoins il ne suffit pas qu'il pousse simplement des racines dans un fonds pour en être une partie accessoire : il faut que la lige soit dans l'hérédité de celui qui veut le revendiquer pour le sien (672), et il ne devient commun entre les deux propriétaires de fonds adjacents, qu'autant qu'il s'élève dans la ligne moyenne des limites (673) (2).

579. Lorsqu'il s'agit soit d'un mur de clôture, soit d'un mur de bâtiment, nous ne faisons dans notre code aucune disposition qui défende au propriétaire du fonds de porter sa construction jusqu'au bord de son terrain : il suffit, quand c'est une maison qu'on veut

P. 36, 117. 30 janvier 1835, Toulouse, Depeyre, DALLOZ, P. 33, 118.—10 septembre 1835, Toulouse, Desuquema, DALLOZ, P. 33, 119.

(1) « Cependant, dit encore DELVINCOURT, t. III in §. p. 134, si le pen de temps écoulé depuis la plantation, était tellement modique qu'on dût présumer que l'arbre n'a pas excroscé par racine... je pense que dans ce cas il pourrait être revendiqué. »

TOULIER dit aussi, n° 117 : « Cette distinction, fondée sur l'équité et sur la nature des choses, a rien que de conforme à l'esprit du code, et doit d'autant mieux être suivie aujourd'hui, que le goût des plantes exotiques et rares est devenu une passion, et qu'il y a des plantes qui, à raison de leur rareté, ont aux yeux du propriétaire une plus d'affection que ne peuvent partager des espèces, et qu'il serait néanmoins injuste de leur refuser, lorsque la plante, n'étant point encore incorporée à la terre, peut, sans souffrir, être reprise par celui à qui elle appartient. » Op. conf. de HENNEQUIN, t. I, p. 136.

DURANTON, n° 375, adopte la distinction qu'avec plus de réserve pour le cas où il s'agit spécialement de plantes exotiques : « Il ne pourrait avoir exception, dit-il, à ce principe que dans le cas où il s'agit de plantes exotiques, que leur nouveauté et leur rareté en feraient précieuses : si elles n'avaient pas excroscé par racine, on serait en droit de les réclamer, très-probablement les tribunaux accueilleraient la demande en revendication. On sait que est la plus d'affection que les amateurs attachent à ces sortes de plantes. »

CHAYOT, t. II, n° 546, combat ces termes DURANTON pour se rallier à l'opinion de TOULIER et DELVINCOURT : « Nous ne saurions partager cette opinion. L'art. 554, dit-il, est vrai, ne fait pas de distinction, mais il ne faut pas toujours chercher l'interprétation d'un article dans sa seule rédaction, il faut aussi chercher à expliquer ses termes par ce qui le précède et le suit, par sa position relative. Cette règle d'interprétation nous servira à reconnaître la véritable portée de l'art. 554. En effet, il n'est pas vrai que l'acquisition de l'arbre au de la plante soit, dans cette circonstance, la récompense des travaux et des frais de plantation ; rien n'autorise à interpréter ainsi l'art. 554, ces frais et ces travaux sont de si peu de valeur, comparativement à la matière, qu'il n'est pas permis d'assimiler ce cas à celui d'une spécification. Bien loin de là, l'art. 554 est placé à la section première du chapitre II du titre de la Propriété, et dans cette section la propriété s'acquiert par accession aux choses immobilières ; la propriété de l'immeuble est le seul moyen d'acquiescence ; c'est par sa seule force et puissance que l'objet qui lui adhère est acquis au même maître. C'est là non point constant, et l'intérêt de la question ne consiste qu'à savoir dans quel moment l'objet adhère sans intimement à l'immeuble pour en faire partie. Nous ne pouvons croire que la plantation seule suffise, car la plantation n'est pas, comme la construction, le but, mais le moyen ; elle est destinée à faciliter l'union, l'incorporation de l'arbre ou de la plante avec la terre pour qu'il en devienne une partie et accessoirement. La simple jonction qui est l'effet de la plantation, ne peut produire immédiatement ce résultat ; il n'y a union parfaite que lorsque l'arbre a été son existence avec le fonds et sans jamais pénétrer ses racines ; car c'est alors qu'il y a communauté ou plutôt unité d'existence ; c'est alors que les deux nourriciers, en pénétrant l'arbre, en font pour ainsi dire un objet nouveau par le développement et l'accroissement qu'il lui donne ; jusque-là, l'arbre et le fonds ont en une existence séparée et indépendante. Le fonds ne s'approprie l'arbre

qu'en lui donnant la vie, alors on peut dire avec vérité que cette appropriation est l'œuvre de sa force et puissance.

« L'intent de celui qui se manifeste par le développement des racines, développement qui se fait sentir dans tout le corps de l'arbre par la vigueur qu'il donne au qu'il lui conserve après le temps où il serait mort s'il n'avait puisé la vie dans le sol auquel il adhère. Il n'y a donc mutation de propriété que dans ce moment, et nous adoptons pleinement sur ce point la doctrine du droit romain, qui conservait la propriété de l'arbre à celui sur le sol duquel il avait été arraché, jusqu'à ce que cet arbre en place ait poussé des racines dans le fonds où il avait été transplanté : *Le § 31, inst. de rer. div., est ainsi conçu : Si Titius alienum plantum in solo suo paravit, ipse erit. Et si diversum, si Titius suum plantum in Marci solo paravit, Marci planta erit, si modo utroque carn radices egerit ; etiam permixtus casus fuerit.* (Voy. TOULIER, t. III, n° 117, conf.)

« Duranton ne peut repousser cette décision sous prétexte qu'elle blesse les intérêts de l'agriculture, car il est inutile de faire remarquer que l'arbre, avant d'avoir pris racine, peut être transplanté ailleurs sans accroître les dangers de son existence. Les intérêts de l'agriculture ne sont pas d'ailleurs plus sacrés que ceux de la propriété, lorsque dans des circonstances rares ils se trouvent en opposition. Le même auteur a si peu de confiance dans sa doctrine, qu'il consent à y faire exception lorsqu'il s'agit de plantes exotiques que leur nouveauté et leur rareté rendent très-précieuses ; mais pourquoi cette exception ? Sur quel la fonde-t-il ? Ce n'est pas la valeur relative des objets qui, dans cette circonstance, règle leur attribution, et la même raison qui fait transférer la propriété d'une plante commune, doit aussi faire transférer celle d'une plante rare ; la loi ne peut avoir deux poids et deux mesures. Une plante rare peut devenir commune ; une plante rare recherchée des amateurs peut être de peu d'importance pour ceux qui n'ont pas ce genre d'affection. Dans l'un et l'autre cas, nous ne devons pas nous écarter de l'esprit de l'art. 554, et nous croyons qu'il est tel que nous venons de l'expliquer. »

TOULIER, t. II, p. 579, n'admet pas la distinction de DURANTON ; il interprète la loi littéralement : « Quant aux plantations, dit-il, le droit actuel ne rappelle pas l'exception du droit romain, qui autorisait le propriétaire des arbres à les reprendre tant qu'ils n'avaient pas poussé des racines. Cette idée était sans doute conforme à une légende rigoureuse, mais aux yeux de la raison elle est en quelque sorte certaine péroraison. Comment en effet s'assurer qu'un arbre n'a pas poussé de racines, si ce n'est ru l'arrachant ? Et comment réparer le mal si, après avoir arraché l'arbre, on reconnaît qu'il était enraciné ? »

(2) « Dans le droit romain, dit CHAYOT, t. II, n° 545, la position du tronc ne faisait pas toujours reconnaître la propriété de l'arbre, c'était la direction et la position que les racines avaient prises dans leur développement qui réglaient et faisaient même changer la propriété de l'arbre. On esgardait comme contestés à la raison que l'arbre appartenait à un autre qu'à celui dans le fonds duquel les racines allaient puiser les sucres nourriciers qui le faisaient vivre. (Inst. de rer. div., § 31.) De là il pouvait résulter que l'arbre se trouvait en quelque sorte commun pour appartenir, non pas seulement pour partie, mais pour la totalité au propriétaire du fonds voisin de celui où il a été planté, s'il avait poussé toutes ses racines en la presque totalité de ses racines dans son fonds ; ce qui peut arriver si la terre du son fonds est molle et

lâtir, que le constructeur s'abstienne de toute ouverture de porte ou de fenêtre ordinaire sur le fonds voisin, ainsi que n'y pratiquer aucun ouvrage avancé ou saillant, tel qu'un balcon ou l'égout de son toit.

Il n'en est pas de même en fait de plantation d'arbres : ici, abstraction faite de tous règlements et usages locaux qui l'établiraient autrement, la règle tracée par le code civil est que la plantation ne doit avoir lieu qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les arbres de haute tige, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres arbres et haies vives (671); et que le voisin peut exiger que les arbres et haies plantés à une moindre distance soient arrachés (672).

La raison de cette différence entre la construction des murs et la plantation des arbres est sensible : c'est qu'en croissant, les arbres peuvent étendre leurs rameaux et branchages jusque dans l'espace aérien qui est au-dessus du fonds voisin, et qu'on n'a pas à craindre une pareille anticipation de la part des murs construits même sur les bords des héritages; et c'est pour réprimer cette anticipation, que celui sur la propriété duquel avançaient les branches des arbres du voisin peut contraindre l'autre à couper ces branches; et encore si ce sont les racines qui avancent dans son héritage, il a le droit de les y couper lui-même (673).

580. Néanmoins, comme il s'agit ici d'une servitude continue et apparente, laquelle peut être acquise par prescription (690), si l'arbre de l'un qui se trouve près du terrain de l'autre, à une moindre distance que celle qui est réglée par la loi, avait été planté depuis plus de trente ans, le voisin ne pourrait plus exiger qu'il fut arraché.

581. Mais que devrait-on décider à l'égard des branches qui, dans la même hypothèse, s'étendraient sur le fonds du voisin? Devrait-on dire que, le droit de conserver l'arbre dans sa position étant acquis par la prescription, le droit d'extension des branches sur l'héritage voisin devrait être considéré comme acquis par le même moyen?

Pour soutenir que la prescription, en tant qu'elle s'applique à la position de l'arbre, doit s'étendre aussi à la position et à l'extension des branches, quelles qu'elles soient, on peut dire,

Que le propriétaire de l'arbre n'exerce pas ici deux possessions différentes; qu'il n'en exerce qu'une, qui, s'appliquant généralement au corps de l'arbre et à toutes ses dépendances, embrasse nécessairement aussi les branches avec toute leur prolongation; qu'en conséquence il a également le droit acquis de conserver le tout dans l'état où il le possède;

Qu'on ne pourrait le prétendre autrement sans rencontrer de suite une difficulté insurmontable, en ce que, les branches d'arbres n'ayant ni extrait de naissance, ni titre constatant leur minorité ou majorité,

il serait de toute impossibilité de vérifier la durée de la possession du propriétaire de l'arbre, de manière à remonter à l'époque fixe à laquelle elles ont pris naissance, ou à laquelle elles ont, par leur accroissement, commencé à déborder sur le fonds du voisin;

Qu'enfin, la prescription du droit de conserver l'arbre tel qu'il a été planté, doit comporter aussi la prescription d'avoir, dans le futur, le droit à la prolongation des branches qui peuvent en naître, et qui en sont les parties naturellement et physiquement intégrantes, en sorte qu'on ne peut toujours trouver là qu'un même tout.

Nonobstant ces raisonnements, nous estimons que la décision contraire doit être adoptée, et qu'on doit dire que la prescription acquise du droit de conserver un arbre planté dans le voisinage, à une distance moindre que celle qui est déterminée par la loi, ne comporte pas la prescription acquisitive du droit de posséder l'extension des branches de cet arbre, quand elles se prolongent sur le terrain d'autrui.

Et d'abord, suivant la maxime *In tantum præscriptum in quantum possessum*, le propriétaire de l'arbre ne pourrait jamais prétendre à l'acquisition d'un droit qui s'étendit au delà des bornes de la possession : il faudrait donc, dans tous les cas, qu'il prouvât sa possession de trente ans à dater de la prolongation des branches de son arbre; et cette charge de preuve lui serait d'autant plus rigoureusement imposée, qu'il s'agit ici d'une servitude, c'est-à-dire d'une matière où tout est de rigueur.

Vainement objecte-t-on la difficulté de faire une pareille preuve, parce qu'ici se présente cette autre maxime de droit, *Sed non facit inutile stipulationem difficultas probationis* (1), c'est-à-dire que la difficulté qui est en fait ne déroge point au droit des parties.

Mais il y a plus, et il faut convenir que les auteurs du code ne se sont point arrêtés à toutes les argumentations proposées ci-dessus, lorsqu'ils ont statué généralement que celui sur la propriété duquel avançaient les branches des arbres du voisin, peut contraindre celui-ci à couper ces branches (672) : car on voit par là que, statuant sans égard à la jouissance ou à ce qui s'est pratiqué du temps passé, ils n'ont considéré la possession de la prolongation des branches sur le fonds voisin que comme un objet de pure tolérance, qui s'acquiert pas de droit.

Telle a été leur pensée en prononçant la décision qu'on vient de rapporter, puisqu'elle est générale, qu'elle ne souffre aucune distinction, qu'elle est absolue, et sans admettre aucune restriction qui eût pour cause la possession plus ou moins longue de la prolongation des branches de l'arbre au-dessus du fonds voisin.

582. Ici se présente encore la question de savoir

humectée, tandis que celle où le tronc de l'arbre repose est dure et pierreuse. (Lai 7, de acqu. dom., § ult.; Inst., loc. cit.) Si l'arbre répartissait au contraire ses racines d'un et l'autre fonds, il deviendrait alors commun *pro regione cuiusque parietis*. (Lai 8, de acqu. dom.)

* Le principe d'après lequel les arbres dépendaient du terrain qui nourrissait leurs racines, n'était cependant pas universellement admis. Pomponius avait une opinion directement contraire, car il s'exprimait ainsi dans la loi 6, arb. furt. evas. ff. : *Si radicibus tenet arbor aliter, tamen ejus est, in cuius fundo erigitur ejus fuerit*.

* Il est inutile de dire quelles diverses tentatives on a faites pour concilier ce texte avec les précédents, car l'opinion de Pomponius est aujourd'hui un des principes de notre code; et l'arbre

ne peut devenir commun entre deux voisins que lorsque son tronc repose sur la limite ou sur le terrain de la haie mitoyenne. (Article 671.) Mais aussi le voisin qui n'a aucun droit à la propriété de l'arbre, est autorisé à couper lui-même les racines qui pénètrent dans son fonds (art. 672) : c'est une conséquence de cette acquisition de propriété et du droit de fueller son sol comme il l'entend. Ainsi Pomponius (d. l. 6) permettait-il au voisin non de couper les racines lui-même, *agere autem licet*, non *esse jus*, *sicut lignum aut protectum, immittitur Arbore*. Il lui était permis, dit Brucmann sur cette loi, d'agir *actione negatoria* : *non licet tibi radices in fundum meum emittere possidere. Si non auferatur, posui me uti interdictum de arboribus cavendis agere ne impedias, quo mihi reserem*.

(1) L. 1, § 2, ff. de verbor. obligat., lib. 48, tit. 1.

si l'article 671 du code, qui, comme on l'a déjà vu, ne permet de planter des arbres de haute tige qu'à la distance de deux mètres au de six pieds de la ligne séparative de deux héritages, serait applicable au cas où les fonds seraient séparés par un mur de clôture.

Si le mur séparatif des deux héritages était assez élevé pour qu'il dut parer à l'inconvénient de l'extension des branches de l'arbre sur le fonds voisin, nous croyons que le propriétaire de cet héritage ne pourrait exiger que l'arbre fut arraché, attendu qu'étant sans intérêt pour intenter une pareille demande, il devrait être déclaré non-recevable à la proposer.

Mais il faudrait décider qu'un entraîne l'action devrait être admise si le mur séparant les deux fonds n'était pas assez élevé pour mettre obstacle à l'extension des branches de l'arbre sur l'héritage voisin, attendu qu'alors ce serait comme si ce mur n'existait pas.

583. Nonobstant les règlements qui veulent que celui qui plante un arbre sur son terrain, s'éloigne à une certaine distance du fonds voisin, on trouve à chaque pas, dans les pays à fruits, des terrains garnis de plantations dont les arbres sont presque sur la ligne séparative des divers héritages : c'est surtout alors, que par application de l'article 671 du code, il faut recourir aux usages locaux pour statuer sur les discussions qui peuvent s'élever entre les propriétaires dans l'exercice de leurs droits touchant aux arbres possédés par les uns et les autres.

Mais il y a particulièrement en cette matière une observation à faire sur l'importance de la destination du père de famille, parce que c'est surtout ici qu'elle exerce le plus commandement son empire.

Lorsqu'en remontant plus haut que l'état actuel des choses, on parvient à découvrir que deux fonds contigus au vassins ont été anciennement possédés par le même propriétaire, et que c'est ce propriétaire qui y avait fait les plantations qu'on y trouve, alors il y a en destination du père de famille, par l'effet de laquelle on doit, aux termes des articles 692 et 693 du code, respecter l'état dans lequel les choses avaient été mises par leur maître; en sorte qu'il ne peut plus être question, de la part de l'un des propriétaires voisins, de faire arracher l'arbre planté à une distance quelconque sur le fonds de l'autre, ni de faire couper les branches de cet arbre, quelle que soit l'extension d'accroissement qu'elles aient prise sur son héritage.

On doit, et à plus forte raison, porter la même décision dans le cas où les fonds appartenant aujourd'hui à deux ou plusieurs maîtres, leur sont échus dans le partage d'une même succession : soit que les fonds aient été déjà distingués l'un de l'autre entre les mains du défunt, soit que, ne formant qu'un seul héritage dans son patrimoine, ils n'aient été séparés l'un de l'autre que par le partage exécuté entre les héritiers, la destination du père de famille conserve toujours à son empire, pour régler de même les droits des parties intéressées à la chose.

584. Mais, abstraction faite des cas où il y a eu destination du père de famille, il faut s'en rapporter à la coutume ou aux usages locaux s'il en existe, et enfin aux dispositions du code civil, s'il n'y a rien dans la coutume ni dans les anciens usages qui leur soit contraire.

Lorsqu'un arbre est planté vers les confins du fonds de son maître, et qu'il a des branches qui s'étendent sur l'héritage voisin, si ces branches portent des fruits qui, par une conséquence toute naturelle de ce rapprochement, tombent dans le clos voisin, il doit être permis au propriétaire de l'arbre d'entrer dans ce fonds pour les aller recueillir, attendu que, ces fruits n'ayant pu cesser de lui appartenir par le

seul fait de leur chute sur le fonds d'autrui, ce propriétaire est nécessairement sous la protection de la maxime suivant laquelle chacun est en droit de se saisir de son bien partout où il le trouve.

585. Il y a plus encore, et nous croyons que ce propriétaire d'arbres doit avoir la faculté d'entrer dans le clos voisin, et d'y placer des échelles pour faire à la main la cueillette de ses fruits, plutôt que de les abattre ou de les laisser tomber, parce que ce n'est toujours là qu'un mode de se saisir d'une chose qui est la sienne.

Mais lorsqu'il s'agit d'entrer dans le fonds d'autrui pour aller et ramasser des fruits tombés depuis les branches de l'arbre du voisin, comme lorsqu'il s'agit de pénétrer dans ce même fonds avec des échelles pour cueillir les fruits à la main, le propriétaire de l'arbre, à moins qu'il n'ait un titre pour cela, doit une indemnité quelconque à celui du sol qu'il vient fauler.

586. La loi romaine voulait qu'il fût permis au maître de l'arbre d'entrer tous les trois jours, dans la saison des fruits, sur le fonds voisin pour y recueillir ceux qui pouvaient être tombés; et il était défendu au propriétaire de ce fonds de mettre obstacle à cette démarche : *At prater : Glandem quam ex illius agro in tuum cadat, quamvis tili tertio quoque die legere, auferre liceat, vim fieri vela. Glandia nomine omnes fructus continentur* (L. unie. lib. XLIII, tit. XXVIII); et il était défendu au maître du fonds qui recevait cette chute, de faire au laisser seulement manger les fruits par ses propres bestiaux. *Pamponius scribit competere actionem ad exhibendum si dolo pecus immittit ut glandem comederet; non si glans catarat, nec patiaris me tollere, ad exhibendum temeraria* (L. 9, § 1, ff., lib. X, tit. IV).

587. Le détail de ces statuts de la loi romaine ne se trouve pas explicitement consigné dans notre code civil; mais nous y trouvons une disposition générale qui, entraînant les mêmes conséquences, nous conduit au même but. C'est celle de l'article 682, portant que le propriétaire du fonds enclavé peut réclamer son passage sur les fonds voisins pour l'exploitation de son héritage, à la charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut causer. Certainement il y a enclavé à l'égard des fruits d'arbre qui vont tomber sur le fonds du voisin. Certainement encore l'action de recueillir ces fruits est bien un acte ou un fait d'exploitation et de jouissance du fonds sur lequel l'arbre est implanté. Donc il y a, dans ce fait de récolte, lieu à l'application de l'article 682 de notre code civil.

588. Quelle que soit la nature d'une clôture, elle est bien certainement l'accessoire du fonds pour la protection duquel elle fut établie, mais elle ne doit pas toujours être fondée de la même manière.

Lorsqu'elle consiste dans un mur, elle peut être établie au bord de l'héritage mis en clos, et il en est de même de celle qui serait construite au moyen d'une haie sèche ou de palissade; mais si c'est par une haie vive que le propriétaire d'un fonds veut le mettre en clôture, il doit, aux termes de l'article 671, se retirer sur lui-même à la distance d'un demi-mètre.

589. Quant à la clôture par le moyen d'un fossé, notre code ne porte aucune disposition prescrivant expressément au constructeur de laisser aucune portion de son terrain de l'autre côté du fossé : est-ce à dire qu'il peut en opérer le creusement à partir de la ligne séparative de son héritage d'avec le voisin?

Non ne le pensons pas, parce qu'il ne peut lui être permis de causer l'éboulement du fonds de l'autre dans son fossé : nous estimons donc qu'il doit en ce cas se conformer au prescrit de la loi romaine, qui

veut que celui qui creuse ainsi un fossé, laisse en dehors une largeur de son terrain qui ait en surface une largeur égale à la profondeur du fossé. *Si septucrium aut scrobem foverit, quantum profunditatis habuerint, tantum apertis relinquito* (l. 13, ff., lib. X, tit. 1). Cette décision de la loi romaine est tout à fait conforme à l'équité, attendu que l'écroulement qui doit se former dans le fossé du côté du voisin, ne s'arrêtera que quand il y aura produit un talus de quarante-cinq degrés de pente, et que, parvenu à ce point, sa base sera sur le fonds de même largeur que la profondeur du fossé.

Celui qui veut mettre son fonds en clôture de cette manière pourrait aussi porter son fossé jusqu'au bord de son héritage, mais à la charge de faire construire et d'entretenir un mur de soutènement contre le bord de l'héritage voisin.

300. La clôture, généralement considérée, peut encore donner lieu à des questions d'un autre genre, consistant à savoir sur quel doit peser l'obligation de l'entretenir et de la réparer.

Et, pour remonter au principe des choses, il faut chercher à vérifier d'abord si elle est mitoyenne entre les deux propriétaires voisins, ou si elle n'appartient qu'à un seul, attendu que dans le cas de mitoyenneté les frais d'entretien et de réparation doivent peser sur les deux propriétaires, tandis que dans l'autre ils ne peuvent être dus que par celui qui est seul et exclusivement propriétaire de la clôture.

La preuve de la mitoyenneté peut résulter de tous faits ou actes constatant que c'est d'un commun accord qu'ils ont voulu construire en commun le fossé ou le mur, ou autre barre servant à séparer leurs héritages; mais il est rare que ce genre de preuve puisse être bien administré; et à défaut de ce moyen, on peut consulter la disposition des lieux. S'il s'agit d'un clos adjacent à un linage de champs labourables, ou de vignes, ou d'autres terres qu'il ne soit pas dans l'usage de mettre en clôture, il ne peut y avoir lieu de présumer la mitoyenneté du mur ou du fossé riverain, qui devront rester exclusivement à la charge seule du maître de l'enclos.

301. Mais un mur peut être séparatif de deux héritages en état de clôture l'un et l'autre, sans être néanmoins totalement mitoyen. Qu'on suppose, par exemple, qu'il s'agisse d'un terrain en pente; que l'un des propriétaires voisins possède la partie inférieure, tandis que l'autre retient la portion supérieure; que ce propriétaire du fonds inférieur ait voulu, pour en jouir plus utilement, y pratiquer un creusement et enlèvement de terre pour établir une plinimétrie agréable, là où il n'y avait qu'un terrain en pente, et plus ou moins stérile et incommode; il ne pourra se permettre ce creusement dans son clos qu'en construisant en même temps un mur de soutènement pour mettre obstacle à l'écroulement du clos supérieur, et il sera perpétuellement soumis à la charge de l'entretien et des réparations de ce mur, attendu qu'il aura donné lieu à la cause qui nécessite ce genre de dépenses.

Si l'on se place dans l'hypothèse inverse, en admettant que ce soit le propriétaire du clos supérieur qui ait voulu y établir une plinimétrie pour en faire un jardin comportant avec lui un aspect plus agréable sur le voisinage, il se trouvera de même obligé de faire un mur de soutènement, pour servir de foudement à sa terrasse; et ce propriétaire supérieur sera

aussi tenu de toutes les dépenses d'entretien et de réparation de son mur de soutènement, quoique ce mur serve de clôture aux deux héritages voisins, attendu que, comme on vient de le dire à l'égard de l'autre, c'est lui seul qui aura donné lieu à la cause de la dépense.

Mais, dans l'une et l'autre de ces deux hypothèses, si l'on a voulu pousser le mur à une hauteur qui soit supérieure à la partie basse des murs de soutènement, nous croyons qu'alors on devrait appliquer à cette partie d'exhaussement supérieur les règles concernant la mitoyenneté des murs; et c'est ainsi qu'on satisferait également aux intérêts de toutes les parties.

SECTION V.

DE L'ALLUVION (1).

302. Qu'est-ce qu'on entend par alluvion? Ce qui la constitue essentiellement. Conséquences. S'il y a enlèvement d'une partie considérable et reconnaissable d'un champ.

303. On s'il y a lit abandonné.

304. L'atterrissement ne peut être provoqué par aucun ouvrage. Les relais de la mer ne donnent pas lieu à l'alluvion. Elle n'existe pas pour les lacs et étangs.

305. Quid des lies? Distinction d'après leur mode de formation. Les atterrissements appartiennent aux riverains, sous la charge du maréchal.

306. Les lies appartiennent aux riverains ou à l'État, selon que les rivières sont navigables ou non.

307. L'alluvion subit les charges qui pèsent sur la fonds. Hypothèque. Usufruit.

308. Quant à l'alluvion, différence entre les rivières et les ruissaux. Principes du droit romain. Une rivière empêche la contiguïté. Conséquence.

309. Le ruissseau reste dans le droit privé. On peut empêcher qu'il modifie son cours. Le propriétaire de l'autre rive peut empêcher l'alluvion de l'autre côté. Renvoi au *Traité du domaine public*.

310. On entend par alluvion les atterrissements qui se forment successivement et imperceptiblement aux fonds riverains d'un fleuve ou d'une rivière, soit par le dépôt des vases que les eaux y laissent (356), soit par les relais que forme l'eau courante, lorsqu'elle se retire insensiblement d'une rive pour se porter à l'autre (357).

Sous l'un et l'autre rapport, l'alluvion est un accroissement de propriété qui profite, comme un don de la fortune, à celui dont l'héritage est agrandi.

On voit, par cette définition, que l'alluvion ne peut jamais être que le résultat d'un accroissement successif de chaque jour et imperceptible; d'où il résulte,

1° Que si un fleuve ou une rivière navigable ou non, enlève, par une force subite, une portion considérable et reconnaissable d'un champ riverain, et la porte vers un champ inférieur ou sur la rive opposée, il n'y a pas lieu à droit d'alluvion, et le propriétaire des terres culées peut les réclamer. Mais la loi ne lui accorde qu'un an de délai pour former sa de-

(1) *PROCESSION* n'a traité que très-imperceptiblement ce qui concerne la matière de l'alluvion, il renvoie lui-même au détail étendu dans laquelle il est entré à ce sujet dans son important

Traité du domaine public; c'est à l'occasion de ce livre remarquable à tant d'autres que nous ferons notre travail complémentaire.

mande : après ce temps il n'y est plus recevable , à moins que le propriétaire du champ auquel la partie enlevée a été unie , n'ait pas encore pris possession de cet accroissement (353B).

353. 2° Que si un fleuve ou une rivière, navigable ou non, se forme un nouveau cours en abandonnant son ancien lit, le terrain délaissé n'est point une véritable alluvion : c'est pourquoi la loi (363) accorde à titre d'indemnité aux propriétaires des fonds nouvellement occupés, ébroués dans la proportion du sol qui lui a été enlevé, les diverses portions du lit abandonné.

Nous avons dit, dans notre définition, que l'alluvion consiste dans les accroissements qui se forment successivement et imperceptiblement aux fonds riverains des fleuves et des rivières ; et de là résultent encore trois nouvelles conséquences remarquables :

354. La première, que, pour obtenir le profit alluvionnaire, il ne serait pas permis aux propriétaires riverains des rivières, de faire des jetées dans le cours d'eau, ni d'y pratiquer aucun autre ouvrage tendant à provoquer l'établissement de l'alluvion, puisqu'elle ne peut être légale ou légitime qu'autant qu'elle se forme d'elle-même, ou qu'elle est l'ouvrage purement naturel des éléments ;

La seconde, que le droit d'alluvion n'a pas lien à l'égard des relais de la mer (357), parce qu'ils sont partie du domaine public (358), tandis que l'alluvion dont il s'agit ici n'est qu'un accessoire de la propriété privée ;

La troisième, que l'alluvion n'a pas lien à l'égard des lacs et étangs, dont le propriétaire conserve toujours le terrain que l'eau couvre quand elle est à la hauteur de la décharge de l'étang, encore que le volume de l'eau vienne à diminuer ; et réciproquement, le propriétaire de l'étang n'acquiert aucun droit sur les terres riveraines que son eau vient couvrir dans les crues extraordinaires (358).

355. Les îles qui se forment par des atterrissements insensibles dans les fleuves et rivières sont aussi soumises au droit d'alluvion.

Nous disons par des atterrissements insensibles : car, si une rivière ou un fleuve, en se formant un bras nouveau, coupe et embrasse le champ d'un propriétaire riverain, et en fait une île, ce propriétaire conserve le domaine de son héritage lors même que l'île se trouve formée dans une rivière navigable (362).

Les atterrissements qui se forment au bord des fleuves et rivières, appartiennent aux propriétaires riverains par droit d'accession alluvionnaire, lors même qu'il s'agit de fleuves navigables, à la charge toutefois de laisser le marche-pied ou chemin de halage, en conformité des règlements (356) ; mais à l'égard des îles, il faut faire une distinction entre les deux espèces de rivières, navigables ou non, dans lesquelles elles peuvent être formées.

356. Les îles, îlots et atterrissements qui se forment dans le lit des fleuves ou des rivières navigables ou flottables, appartiennent à l'Etat s'il n'y a titre ou prescription contraire (360), parce qu'ils sont l'accessoire des corps de fleuves ou rivières, qui font eux-mêmes partie du domaine public (358).

Mais les îles et atterrissements qui se forment dans les rivières qui ne sont ni navigables ni flottables, appartiennent aux propriétaires riverains du côté où l'île s'est formée ; et, si l'île n'est pas formée d'un seul côté, elle appartient aux riverains des deux côtés, à partir de la ligne qu'on suppose tracée au milieu du cours de la rivière (361).

357. Les accroissements qui ont lieu par droit d'alluvion suivent la condition des fonds dont ils sont une partie accessoire : en conséquence, si le fonds est hypothéqué, l'alluvion sera aussi frappée

d'hypothèque au profit du créancier ; comme, si le fonds est grevé d'usufruit, l'usufruitier a le droit de jouir de l'augmentation survenue par alluvion durant sa jouissance ou auparavant (366).

358. La loi n'accorde le droit d'alluvion qu'à ceux qui possèdent des fonds sur le bord des rivières, et non à ceux qui en possèdent au bord des ruisseaux, parce que le sol des rivières est dans le domaine public, dont la disposition appartient au législateur, tandis que les ruisseaux et le sol sur lequel ils coulent sont dans le domaine de propriété privée, dont le législateur n'a pas la libre disposition.

C'est encore aux dispositions du droit romain qu'il faut remonter pour bien saisir cette différence sur le droit d'alluvion.

Lorsqu'il y a entre deux héritages un chemin public ou une rivière, on ne doit pas, dit le jurisconsulte Paul, les considérer comme contigus : en conséquence de quoi il n'y a pas lien à proposer, de la part des propriétaires, l'action en bornage ou en délimitation de leurs fonds : *Si verò flumen vel via publica intervenit, confinium non intelligitur : et ideo finium regundorum agi non potest* (l. 4, § 11, ff. lib. X, tit. 1). Alors il est sensible que c'est au chemin public ou à la rivière que mon fonds se trouve contigu, et nullement à la terre de celui qui est de l'autre côté : *Quia magis in confinio meo via publica vel flumen sit, quàm ager vicini* (l. 8, ff. lib. X, tit. 1). De là il résulte que l'alluvion qui peut avoir lieu de l'autre côté du fleuve ne peut jamais m'appartenir, puisqu'il serait impossible de la considérer comme un accroissement de mon fonds ; et qu'au contraire, si elle a eu lieu de mon côté, j'en dois avoir seul le bénéfice, puisqu'elle est venue s'identifier avec ma terre.

Mais si c'était un chemin public qui fût établi entre la rivière et mon héritage, l'alluvion formée de l'autre côté du chemin et au bord de la rivière, ne pourrait m'être acquise, puisqu'elle ne s'unirait pas avec mon fonds ; et, comme elle augmenterait seulement l'espace de terrain servant à l'établissement et aux aisances d'un chemin public, elle devrait n'appartenir qu'à l'Etat.

359. Mais quand il s'agit d'un simple ruisseau, il en est autrement, parce qu'il ne tranche pas de même la séparation des fonds : *Sed si rivus privatus intervenit, finium regundorum agi potest* (l. 6, ff. lib. X, tit. 1). La raison de cette différence, c'est que le ruisseau reste placé dans le domaine privé, et qu'il n'exerce pas son cours avec la domination irrésistible de celui d'un fleuve ; qu'en conséquence, pouvant être et étant de fait soumis à la direction et à la maîtrise des propriétaires dont il traverse ou sépare les héritages, il reste dans le droit privé et dans la possession des propriétaires des terres ; que s'il a encore ses reliefs pour opérer quelque écoulement dans son cours, ses tentatives peuvent être réprimées par les propriétaires intéressés ; et c'est pourquoi, s'il vient à former quelque terrain alluvionnaire sur un de ses côtés, il ne peut être défendu au propriétaire de l'autre rive au préjudice de laquelle il se sera émancipé, de venir reprendre son bien où il se trouve ; et pour cela il suffit que le ruisseau ne soit pas, comme le fleuve, la ligne immuablement séparative des fonds riverains de chaque côté.

Mais nous devons nous arrêter ici sans nous étendre plus loin, attendu que tout ce qui touche soit au droit d'alluvion, soit aux autres droits et actions qui se rattachent aux fleuves et rivières et à tous les cours d'eau d'un ordre inférieur, comme à toutes les constructions de manufactures et d'usines qui peuvent être établies auprès, a été amplement développé dans notre Traité du domaine public.

SECTION VI (1).

DU DROIT D'ACCESSION RELATIVEMENT AUX PIGEONS,
LAPINS ET POISSONS.

- 399 2^a. *Comment on acquiert par accession les pigeons, lapins et poissons. Qu'entend-on par colombiers?*
399 3^a. *Quid lorsqu'ils sont attirés par fraude?*

(1) PROUDHON, n. 136, s'est borné à rappeler le principe de l'article 564 du code civil. Mais le plupart des auteurs ont cru devoir faire de cette sorte d'accession la matière d'une section spéciale. Nous nous sommes conformé à ces précédents.

(2) Comment on acquiert par accession les pigeons, lapins et poissons. — CHAVOT, t. II, n. 537, résout ainsi la question : « L'art. 564 du code civil énonce en mots tout spécial d'acquiescer par droit d'accession certaines choses meublées de leur nature ; il est ainsi conçu : « Les pigeons, lapins, poissons, qui passent dans un autre colombier, garenne ou étang, appartiennent au propriétaire de ces objets, pourvu qu'ils n'y aient point été attirés par fraude et artifice. » En effet, dans l'espèce il n'y a et ne peut y avoir en réalité incorporation, il ne peut y avoir confusion de matière à se former qu'un seul et même corps ; c'est là cependant le caractère que nous avons reconnu jusqu'ici dans l'acquisition d'un meuble par accession à un immeuble. Mais la différence de caractère de cette espèce de meubles d'avec les meubles ordinaires, est la source d'autres différences dans la manière soit d'en acquiescer la propriété, soit de la conserver ou de la perdre. Les pigeons, les lapins et les poissons sont d'une nature sauvage, et conséquemment différente de celle de nos animaux domestiques, tels que canards, poules, etc. Et sera servons que les animaux sauvages ne nous appartiennent et que nous n'en conservons la propriété qu'autant qu'ils sont en notre pouvoir ; car dès qu'ils nous échappent ou qu'ils ont perdu l'esprit de retour, ils deviennent *res nullius*, et peuvent être saisis par toute personne sans qu'ailleurs il y ait transmission de propriété, mais bien par cette raison qu'ils sont extra dominium.

« Lorsque les animaux sauvages sont soumis à notre puissance, cette puissance peut être immédiate, elle peut s'approprier directement à chaque animal en particulier en l'attrapant le conçoit d'une autre puissance ; dans le premier cas, la liberté de l'animal sera entièrement restreinte, il sera possédé *per se* et comme chose mobilière ; dans le second, il jouira d'une liberté plus étendue, et sa possession ou propriété sera le suite d'une autre puissance ou propriété de la nature de laquelle il participera (art. 565). C'est par cette raison que les pigeons, mais dans une volière, les lapins renfermés dans un clapier, et les poissons placés dans un vivier, sont meubles ; tandis que les pigeons des colombiers, les lapins des garennes et les poissons des étangs, étant *ferè in libertate naturali*, ne sont possédés que par la possession de l'immeuble, et sont réputés immeubles comme lui.

« Cela posé, il nous est facile de comprendre le mode d'acquisition de l'art. 565 : en effet, il n'y a pas acquisition de propriété par son propre fait, mais toujours *ad no potestate rei meae* ; c'est l'immeuble que je possède qui me fait acquiescer la propriété et la possession des pigeons, des lapins et des poissons. Et le précédent propriétaire en a perdu la propriété, non pas tant parce qu'il s'est passé chez moi que parce qu'il s'est retiré de son pouvoir ou qu'il a perdu l'esprit de retour ; alors je les acquiesce plutôt comme choses *nullius* que comme choses soumises à un droit de propriété. Leur passage dans mon colombier, ma garenne ou mon étang est l'occasion de leur acquisition ou ma faveur, mais c'est par cette raison qu'il est en même temps contre le précédent propriétaire une preuve qu'il en a perdu l'esprit de retour ou échappé à sa possession. Enfin, je les acquiesce parce que je les possède ; mais cette possession n'est pas, comme nous venons de le dire, un fait de ma part ; c'est parce qu'ils se sont, de leur propre mouvement, transportés sur mon immeuble, qu'ils y ont pour toujours établi leur demeure et qu'ils y ont leur existence, qu'ils sont possédés par moi, par l'intermédiaire de mon immeuble. Ainsi la possession à laquelle ils sont soumis les laisse-elle en *libertate naturali*, ils ne sont pas possédés *per se*. C'est par cette raison et

399 4^a. *Les garennes ouvertes existent-elles indépendamment du fait de l'homme?*

399 5^a. *Autres animaux qui s'acquiescent par accession.*

399 6^a. *L'art. 564 du code civil n'a-t-il été mis à sa place dans le code?*

599 2^a (2).

dans ce sens qu'ils deviennent et qu'ils sont réputés accessoires de cet immeuble, qu'ils en font partie ou qu'ils ne font qu'un seul et même tout avec lui, et que je possède, non pas un colombier et des pigeons, mais un seul objet, un colombier peuplé de pigeons.

HERVÉQUEL, t. I, p. 328, dit loi : « Si, comme nous l'avons expliqué au titre de la distinction des biens, les animaux sauvages, *ferè bellis*, deviennent la propriété légitime de quiconque les trouve en liberté, soit les réduire en servitude, il n'en est pas ainsi de ceux qui, soumis à l'innocence habituelle de servir à la maison de leur maître, ont irrévocablement subi leur indépendance, *manuati*. Si donc vos troupeaux ont été, se sont dispersés ; si vos poules ou quelques autres gallinacées se sont envolées, et qu'un tiers, instruit du votre droit, les conserve en son pouvoir, il se rend coupable de vol envers vous. Si *canes tui*, *aut gallinæ meæ*, aliquo modo turbati turbatores evolverint, licet conspectum tuum effugerint, quocumque tenen loco sint, tui tamen esse intelliguntur, et qui turbandi animo et animadversum ratione, furum committitur intelligitur. (Inst., lib. II, tit. I, § 16, de rer. div. et arg. iur. dom.)

« Les animaux qui, sans éluder leur liberté, ont cependant fait choix d'un domicile, *manuati*, s'immobilisent, temporairement du moins, à la terre qu'ils ont adoptée, et sont ornés en fait de partie tant qu'ils conservent l'habitude d'y repaître et d'y revenir. Tels sont les vaches et les mères des pigeons de nos colombiers. « Ils ne sont réellement, dit BUFFON, ni domestiques, « comme les chiens et les chevaux, ni prisonniers, comme les « poules ; ce sont plutôt des captifs volontaires qui se sont tirés « hors du logement qu'on leur offre qu'autant qu'ils s'y « plaisent, qu'autant qu'ils y trouvent la nourriture abondante. « Le gîte agréable et toutes les commodités de la vie. Pour peu « que quelque chose leur manque en leur déplaît, ils quittent « et se dispersent pour aller ailleurs. »

« Ainsi, le droit de propriété que l'homme exerce sur les animaux de cette classe est accidentel et subordonné à leur caprice. Fondé sur une habitude, il s'efface nécessairement avec elle. Si donc les *manuati* cessent de paraître aux lieux accoutumés ; s'il devient évident, par une absence suffisamment longue, qu'ils ont perdu l'esprit de retour, *animos rabi et redirendi*, le propriétaire du gîte qu'ils ont déserté n'a pas sur eux droit de suite. Rendus à une complète et capricieuse indépendance, ils redeviennent *res nullius* ; s'ils cherchent de nouveaux domaines, non pas de l'enclosure, mais de l'hospitalité, ils enrichissent par droit d'accession la terre qu'ils ont adoptée (Inst., lib. II, tit. I, § 15). Il arrive alors, comme dans le cas de l'alluvion et du ruisseau, qu'une propriété profite des pertes d'une autre propriété, et ce qui n'est sans doute qu'un déplacement de valeurs ; mais enfin, le maître de l'habitation acquiesce de nouveaux sujets sans travail, sans industrie, et même très-souvent à son insu et par le seul vertu de sa propriété foncière, *si ne potestate rei sue*. Il faut dire aussi que, comme en cas de l'accession par l'action des eaux, l'accroissement obtenu ne saurait être le prix d'une coupable préemption...

« Les pigeons des colombiers et les lapins des garennes forment, il faut le faire observer, une propriété d'autant plus lucrative qu'ils s'élèvent habituellement au-dessus des propriétés voisines, servitude dédommageable, qui n'a cessé d'être injuste que depuis qu'elle est devenue réciproque, ainsi que nous allons l'expliquer.

« Les colombiers se rangent dans deux catégories : les colombiers à pied et les colombiers à vol. On entend par colombier à pied celui dont le pied prend terre au niveau du sol, et sur des tremoules s'élève depuis le haut du mur jusqu'au bas du rez-de-chaussée, avec une échelle posée dans la niche, tournant sur un pivot, pour visiter seulement tous les beaufs du colombier, du bas en haut.

« On appelle volière, volier ou fute, le colombier qui est élevé

399 3^e (1).

sur un bâtiment avec lequel il fait corps, et qui se confond qu'un petit nombre de heules.

« Avant la révolution, cette distinction était d'une grande importance en ce sens que le droit de colombier à pied était un des principaux attributs de la seigneurie, et il convenait de remarquer que ce mot les députés de la noblesse qui proposèrent, dans la nuit du 4 août 1789, l'abolition du droit exclusif de colombier, déclarèrent le 11 du même mois dans les termes suivants : « Le droit « exclusif de faires et de colombiers est révoqué. Les pigeons seront « renfermés aux époques fixées par la communauté ; et, durant « ce temps, ils seront regardés comme gibier, et chacun aura le « droit de les tuer sur son terrain. »

« La faculté de construire et de posséder des colombiers reste donc au nombre des attributs de la propriété, et ne reconnaît d'autres conditions que celles résultant des principes généraux des règlements de police.

« La révolution, en abolissant les anciennes ordonnances prohibitives des pigeons, en a presque détruit l'espèce, et alors « on n'est aperçu des incursions qui résultent de ce vide dans « la chaîne des êtres. On a reconnu que le pigeon était précieux « non-seulement comme aliment sain et peu coûteux, et comme « fourmillait le meilleur des engrais pour beaucoup de productions, mais bien davantage encore par son instinct qui le porte « à rechercher des graines nuisibles aux récoltes et à s'en nourrir : les agriculteurs reconnaissent que, depuis leur destruction « pure, ces grains se sont extrêmement multipliés. » (*Projet de code rural*.)

« Les garennes prouvent des réflexions qui ont beaucoup de rapport avec celles qu'on vient de lire. On connaît dans l'ancien droit deux sortes de garennes : les garennes ouvertes et les garennes fermées. C'est-à-dire closes par des murs ou par des fossés remplis d'eau. La droit de garenne ouverte, comme celui de colombier, était au nombre des prérogatives seigneuriales, avec cette différence notable cependant que le droit d'avoir un colombier à pied était considéré comme un privilège inhérent à toute possession foncière ; tandis qu'un plus long temps de la féodalité les grands seigneurs ne pouvaient ouvrir une garenne qu'en vertu de lettres patentes auxquelles les habitants avaient même le droit de former opposition. L'article 3 du décret du 11 août 1789, en supprimant le droit exclusif de garenne, a rendu à chaque propriétaire la faculté d'en construire sous les conditions générales de responsabilité, et sauf les modifications édictées dans les lois ou dans les règlements. (Voir le *Traité du voisinage*, au mot Colombier, t. I, p. 368, et au mot Garenne, t. II, p. 129; voyez en outre ci-dessus nos 380 3^e et 380 4^e.)

« Tous sont les développements que réclament les deux premiers objets rappelés dans l'art. 564. Quant aux poissons, il importe de déterminer le moment précis où ils ont changé de maître. Si c'est hors du temps de la pêche que le poisson s'est échappé, le propriétaire qui doit s'imputer de n'avoir pas clos avec assez de soin son étang, ne peut se servir aucune revendication.

« Si la fuite a eu lieu en temps de pêche, il faut distinguer. Les eaux ont-elles rejeté le poisson sur le champ voisin ? Le maître du poisson peut le reprendre, et le maître du champ ne serait pas recevable à refuser l'accès nécessaire à l'exercice de ce droit. Ce n'est pas le cas d'appliquer l'art. 564.

« Est-ce dans un étang voisin que pendant les opérations de la pêche le poisson a disparu ? Toute recherche est interdite par la limite précise de la loi qui nous permet abréger des dispositions coutumières et des usages locaux rapportés par FOURNEL dans son *Traité du voisinage*, t. II, p. 69, au mot Étang.

« En cas de fraude, soit qu'elle ait été exercée avant, pendant ou depuis la pêche, l'action en dommages et intérêts, la seule possible, est ouverte. »

(1) *Quid lorsqu'ils ont attirés par fraude ?* — CHAYOT, t. II, n° 538, dit ici : « Mais lorsque j'ai attiré ces animaux par fraude et trahison, la prise de possession n'est que l'œuvre de mon larcin, et l'on ne saurait dire que c'est un acte de possession *in re mea*, que c'est par la propriété du fonds que j'en suis saisi. Ce n'est pas de leur propre mouvement qu'ils ont échappé à la possession de leur propriétaire, ou qu'ils ont perdu l'esprit de retour ; aussi le proprié-

399 4^e (2).

taire n'a pas perdu ses droits et les animaux n'ont pas été saisis comme choses nulles, celui qui s'en est emparé possède la chose d'autrui. Certainement il restera par le fait propriétaire de ces animaux, mais c'est parce que l'action en revendication n'est pas prescrite, alors l'action du propriétaire dépossédé se réduit aux actions *in factum*, résultant du dol personnel à son préjudice (art. 564). » [Voy. *Encyclop. du droit*, v° Accession.] Op. conf. de DURANTON, n° 459. HENNEQUIN ajoute, p. 331 : « ... Comme il arrive, par exemple, si le propriétaire d'un colombier y place de la vieille merne ou quelque chose de semblable pour attirer et fuir sur son terrain les pigeons du voisinage. Si donc, par l'effet de quelque ruse, il arrive que des pigeons soient détournés de leur colombier, le propriétaire dépossédé a le droit de revendiquer les déviateurs, lorsque la chose est possible, ou de se faire adjuger des dommages-intérêts. (POTHIER, *Prope*, n° 162.)

« La même règle s'applique à la fuite des lapins de garenne, avec cette différence que les individualités n'ont pas reconnaissables, ce sont seulement des dommages et intérêts qu'il est possible de demander. »

ROLAND DE VILLARGUES, *Accession*, n° 24, dit cependant : « Si les lapins et les poissons avaient été attirés par fraude, le maître de la garenne ou de l'étang n'en devient pas moins propriétaire, quoiqu'il n'ait pas le droit de les saisir. Remarque, en effet, qu'il serait impossible de distinguer parmi les lapins et les poissons ceux qui seraient attirés et ceux qui ne seraient pas attirés, l'auteur de la fraude sera condamné aux dommages-intérêts, etc. »

« Relativement aux pigeons, il faut décider de même dans tous les cas où la revendication est impossible. »

PAYARD DE LANGRÈS, v° Pigeon, dit ici : « Si les pigeons étaient attirés par fraude, ce serait un vol ; et le coupable, loin de profiter de son délit, encourrait une peine (code pénal, art. 386, 388 et 401). Si les pigeons ont abandonné le colombier ou les lapins la garenne, par erreur et si la chose se fixe ailleurs par là, ils cessent d'être immeubles par destination : ils n'ont plus de maître et appartiennent au premier occupant. Dans ce cas on peut les prendre et les détruire. »

(2) *Les garennes ouvertes existent-elles indépendamment du fait de l'homme ?* — Au n° 125 nous avons rappelé les explications données par MERLIN sur les garennes. Mais il se résume la question ici seule. TOLLIER, t. XI, n° 300, dit à ce sujet : « Les articles 564 et 565 décident bien que les lapins d'une garenne appartenant au propriétaire de la garenne, mais qu'en ce qu'une garenne ?

« On n'a jamais entendu par ce mot toute espèce de lieu dans lequel des lapins étaient des terriers sous que le propriétaire ait rien fait pour les favoriser.

« Ou entend par le mot garenne un lieu destiné à élever et nourrir des lapins. On ne connaît de deux sortes : les garennes fermées sont celles qui sont tellement fermées de murs, que les lapins ne peuvent sortir pour se répandre sur les herbes voisines.

« Les garennes ouvertes sont ainsi appelées parce qu'elles ne sont pas fermées, ou que, si elles le sont, elles n'empêchent pas que les lapins n'en puissent sortir et y rentrer librement. Tout le monde pouvait avoir des garennes fermées, parce qu'elles ne nuisent à personne.

« Mais on ne pouvait avoir des garennes ouvertes que par convention : « Nul ne pourra, dit l'art. 19, tit. XXX, de l'ordonnance de 1669, établir garenne à l'avenir, s'il n'en a le droit par ses aïeux et d'ancêtres, possession ou autres titres suffisants, ou à peine du Souff. d'amende et en outre d'être la garenne détruite et ruinée à ses dépens. »

« Ceci prouve bien clairement qu'on n'entendait pas alors par garenne un lieu dans lequel des lapins étaient élevés sans le fait du propriétaire, mais un terrain dans lequel il avait fait des dispositions pour les y entretenir. Ces mots établie garenne, garenne détruite et ruinée, annoncent donc que l'acte d'une garenne emporte celle de travaux faits à l'usage de fixer les lapins dans un lieu. Il eût été d'une absurde injustice de punir d'une amende du Souff. et de la destruction de sa propriété, celui qui aurait

599 5° (1). 599 6° (2).

CHAPITRE XVII.

Du droit d'accession relativement aux choses mobilières (3).

600. L'accession relativement aux meubles, dépend presque toujours de l'art. Le législateur évite la destruction de deux choses unies. À qui en adjoindre la propriété? Règles portées par le code.

60 2°. *Quels sont les principes qui dominent cette matière. En quoi ils diffèrent de ceux du droit romain.*

au bois son bois des lapins qu'il n'y eût ni mis ni attirés, et qui s'y seraient établis d'eux-mêmes.

« C'est donc la destination d'un terrain, pour y entretenir et multiplier les lapins, et les travaux qui succèdent cette destination qui constituent la garenne.

« C'est ce qu'annoncent l'art. 543 du code civil, en rangeant les lapins de garenne dans la classe des immeubles par destination. De là il suit qu'un terrain ne prend la nature de garenne que par la destination qu'en fait le propriétaire pour y nourrir des lapins, et qu'il ne suffit pas que des lapins existent par hasard dans un terrain pour que ce terrain soit considéré comme une garenne, et pour que les lapins qui y existent soient réputés appartenir au propriétaire.

« Ce qui est à remarquer, c'est le propriétaire d'une garenne aurait sans contredit une action pour réclamer en justice les lapins pris ou tués dans la garenne, et pour se les faire rendre, ou au moins leur valeur.

« Et il n'aurait pas plus le droit de réclamer les lapins tués ou pris ailleurs qu'en sa garenne, que les lièvres et les perdrix tués sur ses domaines par un chasseur. Il n'aurait d'action contre celui-ci que pour la contravention aux lois sur la chasse, et un pour en revendiquer le produit.

« Il est donc bien démontré qu'il y a une très-grande différence entre les lapins existant dans une garenne établie par le fait du propriétaire, et les lapins établis dans un bois ou ailleurs sans son fait, et souvent malgré lui : que les premiers seuls appartiennent au propriétaire du fonds, et que les autres ne lui appartiennent pas.

« Dès lors, on ne peut appliquer au dommage que ceux-ci ont causé, l'art. 1385 du code, sans violer les articles 543 et 544 du même code, qui signalent les lapins de garenne comme seuls susceptibles d'une propriété privée. Disons donc que le propriétaire d'un bois ou d'un terrain non constitué en garenne, ne répond point du dommage causé par les lapins qui s'y trouvent, quelques multiples qu'ils soient, à moins qu'ils n'aient refusé aux voisins qui la demandaient, la permission de les détruire. »

(1) *Autres animaux qui s'acquièrent par accession.* — « Ce que nous venons de dire des pigeons, lapins et poissons s'applique de même aux lièvres, corbeaux et chevreuils, et autres animaux renfermés dans des parcs et enclos : ils sont alors, comme nous l'avons dit au titre de la chasse, l'objet d'une propriété qui s'acquiert, se conserve et se perd de même que celle des pigeons, lapins et poissons, car ils sont de même nature. » (CHAYOT, n° 553.) Opposé de DURANTON, n° 419. — Quant aux lièvres, ROLLAND DE VILLARGUES, n° Accession, n° 23, combat cette opinion : « Je ne trouve, dit-il, aucune analogie entre les lapins de garenne, susceptibles de propriété, que la loi même reconnaît comme attachés au service d'un fonds, et les lièvres, placés au nombre des *feres bestiae*, qui ne sont dans la domaine de l'homme qu'autant et que tant qu'ils sont possédés par lui, et qui par conséquent ne survivent, à bien plus forte raison, être considérés comme accessoire d'un parc. »

(2) *L'article 564 n'est-il pas mis à sa place dans le code ?* — ROLLAND DE VILLARGUES, n° Accession, n° 23, dit ici : « L'article 564 du code civil déclare propriété du maître de la garenne, du colombier, ou de l'étang, les pigeons, lapins et poissons qui y passent sans avoir été attirés par fraude et artifice.

600 2°. *Comment doit être entendu l'art. 566 du code civil.*

600 4°. *Dans les règles sur l'accession on ne considère pas le fait de la création, mais la chose créée.*

600. L'accession dont nous avons parlé dans les sections précédentes, relativement aux immeubles, est le plus souvent un simple résultat de la disposition naturelle des choses : celle qui a lieu relativement aux meubles est, au contraire, presque toujours l'ouvrage de l'art.

L'aspect d'une ruine excite naturellement nos regrets, et tout ce qui tend à une perte inutile est désa-

« Cette disposition, rangée dans la section 1° qui traite du droit d'accession relativement aux choses immobilières, se trouve, à mon avis, placée sous une rubrique qui lui convient mal. Le pigeon n'est pas plus accessoire du colombier, que l'oiseau d'est l'accessoire de la cage qui le renferme. L'étang contient les poissons, mais n'est pas à leur égard chose principale. Ce n'est donc pas, à vrai dire, par accession que la propriété en est acquise, mais la loi est formelle, et nous devons la suivre. »

(3) CHAYOT, de l'accession de l'accession, présente une observation générale : « Notre maxime de droit français, en fait de meubles possession sans titre (art. 372), réduit à un petit nombre les circonstances où la possession d'un meuble est séparée de la propriété. Car au sein que toutes les fois que cette maxime sera applicable, il n'y aura plus à débiter les intérêts réciproques du propriétaire et du possesseur ; la propriété et la possession étant réunies dans une seule et même personne, les fruits seront acquis en vertu du droit de propriété. Lorsqu'il s'agit de choses mobilières unies ensemble, la même maxime restreint les circonstances où la propriété se décide avant des considérations de principal et d'accessoire ; car celui qui possède n'aura pas besoin d'avoir recouru aux règles sur l'adjonction, la spécification ou le mélange ; pour faire décider la propriété en sa faveur, il n'aura besoin que d'invoquer sa possession. Il importe peu que l'objet qui s'est uni au sien puisse être considéré comme principal ou comme accessoire, ces différences de relation ne peuvent faire varier les effets de cette maxime ; l'accession et le principal étant l'objet d'une même possession, et au même degré, doivent subir les mêmes conséquences, ils appartiennent à un seul et même propriétaire. » (Il répète cette observation, n° 546.) Opp. conf. de DURANTON, n° 433, qui ajoute : « Il n'y aurait exception que dans les cas suivants :

« 1° Celui où le meuble formant l'accessoire ou le principal, n'importe, aurait été perdu ou volé, parce que alors la revendication peut être exercée pendant trois ans, à compter de la perte ou du vol ; le débiteur de restituer au possesseur actuel ce qu'il lui a crié, si l'acheteur l'a acheté dans une foire ou dans un marché, dans une vente publique ou d'un marchand vendant des choses pareilles ;

« 2° Celui où le possesseur avait que la chose n'appartenait pas à la personne qui lui l'a transmise, parce que cette personne l'avait prisa par vente ou don, à un autre individu, ce dans lequel l'art. 1441 fait taire, avec raison, la maxime précédente ;

« 3° Et si fortiori, celui où le possesseur avait que la personne qui lui transmettait la chose, la détenait seulement à titre précaire, comme le délégué, le mandataire, le locataire et le gagiste ;

« 4° Celui où ne croirait pas devoir se prévaloir de l'effet de la maxime ;

« 5° Celui où si l'un des propriétaires, ou du propriétaire et du spécificateur, se posséderait l'objet ni par lui-même ni par quelque autre, ou que ce serait un tiers qui aurait l'union ou la nouvelle espèce ;

« Enfin 6°, s'il était démontré que celui qui le possède n'a aucun titre quelconque pour le posséder, que personne ne le lui a transmis, qu'il ne se l'a lui-même employé que par mégarde ou mauvaise foi, et que cet objet ou contraire appartient au réclamant.

« Hormis ces cas, il est clair que toutes nos règles sur l'accession

voué par la raison. Le législateur doit donc s'opposer aux actes de destruction : c'est pourquoi, lorsqu'un corps se trouve composé de parties provenant de différents maîtres, la loi ne veut pas que l'un d'eux puisse arbitrairement, malgré les autres et contre leur inté-

rêt commun, en demander le morcellement; elle ne permet pas qu'une chose qui, dans son tout, peut être très-utile, soit réduite en pièces de peu de valeur, sous le prétexte qu'un des intéressés voudrait en revendiquer sa part.

des choses mobilières sont réellement sans application; et elles le seraient même dans le troisième si celui qui possède la chose l'avait reçue de bonne foi du dépositaire, mandataire ou locataire, de l'emprunteur ou du créancier; car si la disposition que ceux-ci ont faite de cette chose sans l'aveu du propriétaire est une sorte de vol en morale, si c'en était même un qualifié suivant les lois romaines, selon les autres on fait n'est point réputé tel; et l'article 2259, en autorisant la revendication, parle expressément du cas de vol, de cas où l'objet a été volé. Ce fait est simplement un abus de confiance, et seulement encore dans les cas prévus à l'art. 461 du code pénal, ainsi encore :

« Quelconque aura détourné ou dissipé au préjudice du propriétaire, possesseur ou détenteur, des effets, deniers, marchandises, billets, quittances, ou tous autres écrits contenant ou opérant obligation ou décharge, qui ne lui auraient été remis qu'à titre de dépôt ou pour un travail salarié, à la charge de les rendre ou représenter, ou d'en faire un usage ou en employer déterminé, sera puni des peines portées à l'article 461. »

Ces peines sont moins graves que celles du vol proprement dit, ce qui prouve que le législateur distingue bien le simple abus de confiance de vol.

Sans doute quant au propriétaire, et en ne considérant que la perte de sa chose, le résultat est le même et sous ce rapport on serait porté à décider que l'art. 559 précité est applicable à un cas comme à l'autre, mais plusieurs raisons s'y opposent. D'abord la loi a dit, quand l'intérêt d'un tiers se trouve mêlé à la question, être plus favorable à l'individu qui a perdu sa chose par cas fortuit, qu'à celui qui ne l'a perdue que pour avoir mal placé sa confiance : celui-ci est en faute, l'autre ne l'est pas. L'un a d'ailleurs son action née du contrat de mandat en dépôt contre un individu qu'il connaît, qui a eu sa confiance et qui par cela même est supposé scélérat, et l'autre généralement.

L'autre peut ignorer quel est celui qui lui a dérobé sa chose, et, contrairement les mêmes qu'il le connaîtrait, il a bien moins de moyens d'en recouvrer la valeur. Ainsi sous ce premier rapport, il n'y a pas parité entre eux, et conséquemment la loi a pu raisonnablement accorder à l'un la revendication contre les tiers et la refuser à l'autre.

En second lieu, la confiance imprudente de l'un a occasionné la disposition de bonne foi; tandis qu'on ne peut rien reprocher à celui qui a perdu sa chose en ce qu'il elle a été volée : c'est un cas fortuit. Le tiers a dû acheter du premier avec confiance, du moins il l'a pu; au lieu qu'en achetant du second il a dû prendre des précautions, s'enquérir de la cause de sa position; aussi la loi vient-elle à son secours lorsqu'il pouvait facilement être trompé; et est égard en achetant la chose, dans sa marche on d'un individu vendant des choses perçues, puisque si elle se le soustrait pas à la revendication, elle veut du moins qu'il se la subisse qu'autant qu'en lui restituera ce que lui a coûté l'objet.

Enfin dans le premier cas, les fraudes pourraient facilement être commises au préjudice des tiers par la connivence d'un dépositaire avarié de bien d'autrui avec un dépositaire insolvable, qui se partagerait la prise sur les biens, obligés néanmoins de restituer ensuite la chose; et ce grave danger, qui aurait gravement affecté la sécurité dont doit jouir le commerce si la revendication eût été admissible, par l'impossibilité où les tiers auraient eu de prouver la connivence, est bien moins à craindre quand le propriétaire de l'objet prouve lui-même l'avoir perdu fortuitement en qu'il lui a été volé, c'est-à-dire contrairement frauduleusement; en un mot, qu'il en a été dépossédé sans son aveu.

Cette distinction entre les deux cas est clairement enseignée par Voet et par plusieurs auteurs qui ont écrit sur le droit de la Hollande et de différents États d'Allemagne, pays où, comme chez nous, les meubles n'ont pas de suite, du moins en principe. Il dit sur le titre de *rei vindicatio*, n° 10, que d'après le droit romain, la revendication des choses se donnait également quand c'était un

dépositaire, ou locataire ou tout autre détenteur à titre précaire qui avait disposé de la chose sans l'aveu du maître, parce que, en effet, il y avait vol dans tous ces cas, ainsi que le porte la § 8, *locati de oblig. quæ ex delicto*; mais que suivant la règle du droit moderne, *mobilia non habent sequentem*, elle ne doit être donnée au déposant ou au locataire qu'à la charge par eux de rembourser à celui qui a acheté de bonne foi la chose, le prix qu'elle lui a coûté; et il ne distingue même point si ce dernier l'a achetée en non d'un marchand vendant choses perçues; tandis que, nousbient la maxime ci-dessus, il ne balance pas à accorder la revendication dans le cas de vol proprement dit, sans obliger le propriétaire à restituer le prix des choses hypothéquées. Nous sommes encore plus favorables aux tiers qui ont acheté l'objet volé d'un marchand vendant choses semblables; mais toujours est-il que cet auteur et ceux qui ont été à l'appui de son sentiment font très-bien la distinction, sur laquelle seule la discussion actuelle, entre le cas de vol proprement dit et le simple abus de confiance.

DELVINCOURT et TAULIER présentent des observations analogues sur l'influence de l'art. 559 quant à la rareté des cas où seraient applicables les principes sur l'accession mobilière.

HENNEQUEN, p. 367, dit à l'occasion de l'accession : « L'article 559, qui est à la fin le dernier de l'accession mobilière et le dernier du douzième titre, dissipe un doute qui se présente à la pensée de tous ceux qui, pour la première fois, s'occupent de ce sujet.

« Il faut en effet en convenir, l'accession industrielle, c'est-à-dire celle qui résulte de la transformation que la main-d'œuvre fait subir à la matière, ne saurait être dans la pratique d'une bien fréquente application. Il est rare que des choses mobilières appartenant à différents maîtres se réunissent dans la formation d'un nouveau composé, sans le consentement, sans la concurrence de tous les propriétaires; et l'on ne voit guère d'ouvriers se livrer à la fonte, à la cisalure d'un métal dont ils n'ont pas le droit de disposer.

« Les questions d'accession mobilière peuvent cependant ressortir de deux hypothèses : 1° des nécessités, des exigences du travail. Ainsi, Beaumanoir Cellier raconte que en fut en jetant au milieu de la matière en ignition tout le métal qui se trouvait sous sa main qu'il seua sa statue de Persée; 2° l'autre hypothèse, c'est la ruse habile à déguiser ses larcins sous de fausses transformations; et cette ruse est marquée dans l'article qui nous occupe et que nous allons retracer. Ceux, porte cet article, qui auront employé des matières appartenant à d'autres, et à leur insu, pourront aussi être condamnés à des dommages-intérêts, s'il y a lieu, sans préjudice des poursuites par voies extraordinaires, s'il y a échet (art. 577).

« Il faut dire en terminant, que si l'accession mobilière occupe rarement l'attention des magistrats, elle offre aux esprits méditatifs le sujet d'une étude d'autant plus intéressante, qu'imprégnée pour ainsi dire de difficultés scolastiques, et liée à l'histoire des arts, elle se prête à des discussions les plus subtiles et s'environne des plus grandes images comme des plus nobles souvenirs.

« On a pu voir, par tout ce qui précède, si, comme le prétend Charles Comte (*Traité du droit de propriété*), le mot *accession* ait un mot intelligible et sensé. Tout ce que nous ferons observer pour élire la nomenclature des attributs du droit de propriété, c'est que l'accession, comme la production elle-même, est empreinte d'un grand caractère de justice.

« L'équité du droit d'accession se fonde, quand on se sent des causes naturelles qui l'ambent, sur l'égalité des chances; et, quand c'est par suite d'un fait humain qu'il s'exerce, sur l'usurpation ou du moins sur l'imprudence du plaignant, du constructeur ou du fourrier, comme ainsi sur le système d'indemnité et de remboursement qui lui sert de compensation. »

600 3^e (1).

de moindre valeur. L'appréciation de la valeur relative des objets était donc nécessaire, et elle l'est en effet toutes les fois que l'usage ou la destination de chaque objet dans leurs rapports réciproques n'est pas assez manifeste. La qualité d'accessoire ne pourrait-elle même être refusée à un objet ; il serait encore utile d'apprécier sa valeur relative pour voir si le propriétaire peut user du bénéfice de l'art. 568. Si la destination bien connue d'un objet le fait réputer accessoire, quelle que soit sa valeur, néanmoins, lorsqu'elle est équivoque et que l'objet ne saurait être rangé dans une position de dépendance, le supérieur de sa valeur pourra le faire réputer principal ; mais que nous ayons besoin de distinguer entre la diversité de nature des objets eux-mêmes, nous nous inquiétons si c'est la forme qui doit le céder à la matière ou la matière à la forme, sans avoir recours à ces subtilités philosophiques qui ne pouvaient concéder à l'industrie ses droits qu'en réputant la matière accessoire. Il suffit à nous que l'art ait donné de la valeur à la matière, et pour déterminer l'attribution du produit, nous n'avons qu'à comparer les deux valeurs et l'accorder à celle qui a pour elle la supériorité voulue par la loi. Le même principe nous fait rejeter aussi, dans l'intérêt de l'art, de l'industrie et de la science, cette autre doctrine du droit romain qui réputait toujours chose principale celle qui pouvait subsister par elle-même, et chose accessoire celle qui ne pouvait se produire qu'à l'aide d'une autre. Ces qualifications sont dans notre droit sous bien un effet de l'appréciation réciproque de leurs valeurs que de leur destination particulière ; le peintre et l'écrivain sont en effet presque toujours supérieurs en valeur à la toile ou au papier nécessaire à leur manifestation.

« L'attribution de la propriété, dans ces diverses espèces, dépend donc en général de l'appréciation de la valeur respective des objets ; il n'y a, comme nous venons de le dire, exception (exception qui peut être neutralisée par l'art. 568) que lorsque, dans des cas rares, l'objet supérieur en valeur a été manifestement destiné à l'usage et à l'ornement de celui auquel il est uni. Alors il est vrai de dire que, dans cette circonstance, l'attribution de la propriété ne dépend pas de la valeur respective des objets, mais de la destination de l'un envers l'autre ; nous verrons plus bas cette exception ainsi que d'autres qui pourraient se présenter.

« Néanmoins, à part ces différences, la plupart de nos règles sur l'accession sont puisées dans le droit romain. » (CHAVOT, n° 51.)

JEANINOT dit, n° 43 : « Ces règles, à quelques légères modifications près, sont des emprunts que nous avons faits au droit romain ; et cependant c'est en général plutôt sous les rapports théoriques que sous les résultats définitifs que le nôtre lui en est conforme sur ce sujet. La démonstration de cette vérité demande quelques explications.

« Il n'est personne qui, ayant étudié seulement les Institutes de Justinien, où presque tous nos principes sur la matière ont été puisés, ne croie que le propriétaire de la chose principale est, comme chez nous, propriétaire de l'accessoire : c'est en six paragraphes fort longs, remplis de cas et d'exemples, sont tous coupés et rédigés en ce sens. Pourtant dans ce code, qui a fait composer, dit-il, pour le jeune homme studieux qui se destine au barreau, il ne prend pas même la peine d'avertir que la plupart de ces nombreux exemples sur cette matière ne sont pour ainsi dire que de pures abstractions, qui s'analysent en définitive en de simples points de procédure : en sorte que beaucoup d'étudiants ont dû nécessairement s'y méprendre, et croire avoir appris des principes de droit sur la manière d'acquiescer réellement le propriétaire par accession, tandis qu'en réalité ils n'avaient le que de simples règles sur la manière de procéder en pareil cas.

« Ce ne serait pas la peine d'élever tant de controverses sur un pareil sujet ; et l'on ferait toujours avec justice à Tribonian le reproche d'avoir établi dans les Institutes, à la rédaction desquelles il a présidé, des règles pour ainsi dire sans résultat, et surtout de n'avoir pas averti ses lecteurs qu'en définissant ces mêmes règles se réduisant, dans leur application, à une forme de procéder sur la réclamation de l'accessoire.

« Ou lui fera aussi ce reproche mérité touchant celles qu'il a

établies en sujet des constructions faites par le possesseur de mauvaise foi. A l'en croire, celui-ci est censé avoir voulu donner ses matériaux ; il n'a pas le droit de les enlever, bien loin de pouvoir réclamer une indemnité à cet égard ; tandis que plusieurs textes du Digeste lui reconnaissent en contraire formellement cette faculté, à la charge de rétablir les lieux dans leur premier état, si mieux n'aime le propriétaire lui en payer le prix jusqu'à concurrence de la plus valeur de l'immeuble.

« Mais ce qui est à remarquer, c'est que plusieurs de nos anciens auteurs ont raisonné d'après les principes des Institutes, sans beaucoup s'occuper de ceux du Digeste qui en font, ainsi qu'on vient de le voir, de pures abstractions, du moins en ce qui touche l'accession proprement dite des choses mobilières ; et les déductions qui en sont tirées ont servi, à leur tour, de guides aux rédacteurs du code : de manière que le droit, pour le propriétaire de l'accessoire, de se faire rendre sa chose au moyen de l'action en séparation, et qui était le principe dans la législation romaine, n'est chez nous que l'exception, comme on le verra bientôt.

HENNEQUAN (p. 354), après avoir rappelé les principes de la législation romaine, en fait en ces termes la critique : « Comme en le voit, la législation romaine sur l'accession industrielle manque de pensées vives, d'ensemble et d'harmonie. Aussi les auteurs des lois du Digeste et leurs interprètes sont-ils divisés sur cette partie de la législation plus que sur toute autre. Et d'abord ils ne s'accordent pas sur la nature de ce mode d'acquisition. Les uns veulent que la propriété de la nouvelle espèce soit transmise par accession, les autres, et Vinnius est de ce nombre, enseignent que c'est par occupation, sans autre difficulté. Ils ne s'accordent pas davantage sur les caractères que doit offrir le produit, pour qu'il puisse être considéré comme un corps nouveau. Enfin les commentateurs sont loin de s'accorder sur les conditions que le travail, ou, pour mieux dire, que la situation morale du spécificateur doit offrir pour que la propriété de la nouvelle espèce lui soit acquise. Au milieu de tant de textes et d'applications contradictoires, comment savoir si, dans l'esprit du droit romain, le bon ou mauvais foi du fournisseur devait exercer quelque influence sur la décision du juge ? Comment décider si la connaissance du droit d'autrui ou l'ignorance invincible étaient prises en considération ? Vœt, s'appuyant sur le texte des Institutes qui proclame en termes absolus la propriété du spécificateur, lorsque la chose qu'on ajoute ne peut pas reprendre son premier état, révoque la loi 12, § 3, D., *ad exhibendum*, et le signale comme une réminiscence de l'opinion des Sabéens. Et, dans la vérité, qu'importe que celui qui fait du vin avec mes vendanges, du huile avec mes olives, des vêtements avec mes laines préparées, achète que je suis propriétaire ? Cette circonstance donnera-t-elle au vin, à l'huile, la possibilité de reprendre son premier état, à la laine de perdre l'appât qu'elle aura reçu ? La matière première en sera-t-elle moins consommée, anéantie ? Il est certain que, sous l'empire de la fameuse distinction, l'opinion de Vœt est la seule conforme à la doctrine romaine, et qui achève de démontrer combien il importe que la distinction tant vantée, ainsi que tant d'autres subtilités scolastiques, soient écartées de toute législation fondée sur des idées de raison et de justice, et c'est ce que les auteurs de code civil ont compris. »

(1) Comment doit être entendu l'article 566 du code civil. — CHAVOT, t. II, n° 54, résout ainsi la question : « Les rédacteurs du code commencent par proclamer que le droit d'accession, quand il a pour objet de ces choses mobilières, appartenant à deux maîtres différents, est entièrement subordonné aux principes de l'équité naturelle. Si l'en devait suivre ce principe d'une manière absolue, l'en devrait enchaîner qu'il n'y a dans autre droit sur cette matière aucune disposition légale ou obligatoire ; que celles qui ont été insérées dans notre code ne doivent être considérées que comme de simples préceptes que l'on peut consulter, mais que l'on n'est pas obligé de suivre. Alors il serait vrai de dire que se livrer à l'interprétation de pareilles dispositions, ce serait mettre le main à une œuvre qui ne doit rapporter aucun fruit ; car que sert-il de tracer des règles qu'on ne peut appliquer et auxquelles on pourra

600 4° (1).

SECTION PREMIÈRE.

DE LA RÉUNION DE PLUSIEURS PARTIES SOLIDES POUR LA
FORMATION D'UN MEUB. COEPI (2).

601. Les deux choses appartiennent au propriétaire de la partie principale. Principe pour la déterminer. Différence entre l'adjonction et la spécification.
602. Exemples divers.
- 603 1°. Critique de la rédaction de l'article 560 du code civil.
603. Cas dans lesquels est réputée principale la chose qui est la plus considérable en valeur. Exemples. Distinction.
- 603 2°. Quid si l'égalité est parfaite?
- 603 3°. Quid si aucun des propriétaires ne voulait de la chose unie.
604. Quand les règles manquent pour déterminer la chose principale. Licitatio.
605. Le propriétaire de la partie accessoire en perd la propriété. Il n'a qu'une action personnelle pour en avoir le prix.
606. Celui-ci aurait en certains cas le droit de rétention. La

propriétaire de la partie principale a su contraire une action réelle sur la chose unie.

607. L'acquisition se détermine ici non par la volonté expresse ou présumée, mais *potentiellement*. Conséquence.
608. Le propriétaire de la partie d'ail le prix de la chose accessoire.
609. La bonne ou mauvaise foi ne peut s'opposer à la transmission de la propriété.
610. La mauvaise foi donne matière à des dommages-intérêts en sus du prix.
611. Le propriétaire de la partie accessoire ne peut jamais revendiquer le tout.
612. S'il a consenti tacitement à l'union, il ne peut demander la déunion.
613. Si la partie accessoire n'est pas notablement plus précieuse, son propriétaire ne peut la revendiquer.
614. Seuls dans le cas où la valeur de la partie accessoire serait notablement supérieure à celle de la chose principale.
- 614 2°. Quid si les deux choses ont été unies par un tiers, à l'insu des deux propriétaires?

601. Lorsque deux choses appartenant à différents maîtres ont été réunies de manière à former un tout,

teneurs substituée d'autres règles prises à une autre source? Et enfin sources n'étant pas autre chose que la conscience ou la manière d'apprécier de chaque individu appelé à porter une décision, ce qui serait une règle pour l'un pourrait n'en avoir aucune force obligatoire pour l'autre, car chacun est appréciateur souverain de ce qui est du domaine de sa conscience; de là, autant de sentiments divers que d'individus; de là, une diversité de jurisprudence substituée à son unité; de là, enfin, l'arbitraire de l'individu substitué à l'arbitraire de la loi. Aussi il y a longtemps que l'on répète que la pire des lois est celle qui laisse la plus à l'arbitraire du juge.

« Mais ce n'est pas en ce sens que l'on doit entendre le principe de l'article 565; nous avons, en effet, eu matière d'accession de choses mobilières, des règles positives et obligatoires, des dispositions légales, en un mot, qui ne laissent rien à l'arbitraire du juge pour les cas qu'elles prévoient, et qui doivent être appliquées toutes les fois que les circonstances prévues par elles sont réunies. Le juge ne peut alors s'en écarter sans violer la loi et sans exposer son jugement à la censure de la cour supérieure.

« Les dispositions des articles 565 et suivants sont de véritables dispositions légales et non de simples préceptes; les considérer autrement ce serait élever à la loi sa autorité et sa dignité. L'art. 565 a voulu dire seulement que si l'espèce soumise à la décision du juge n'est pas prévue par une disposition légale, ou si elle diffère dans quelques rapports de celles prévues, alors il sera permis au juge d'apprécier les raisons de décider dans les inspirations de sa conscience; et même encore dans cette circonstance, le législateur a banni sa liberté. Ne pouvant prévoir en effet toutes les diverses espèces particulières, il n'a pu que poser des règles générales et ordonner que si l'espèce n'a pas été prévue spécialement par lui, elle fût décidée, du moins, suivant les principes des règles promulguées; corrigent donc ce que le principe qu'il avait commencé par poser avait de trop absolu, il continue ainsi dans le même article: « Les règles suivantes (celles des art. 565 et suiv.) serviront d'exemple au juge pour se déterminer, dans les cas non prévus, suivant les circonstances particulières. » Cette recommandation du législateur n'a rien de plus que l'effet d'un simple précepte au conseil; ainsi le jugement qui ne l'aurait pas respectée pourrait bien être réformé en appel comme un mal jugé, mais il ne saurait être cassé pour violation de la loi. Néanmoins de cette recommandation fait au juge de décider les cas non prévus en prenant pour exemple les

règles établies, nous sommes autorisés à conclure qu'il est obligé d'appliquer à décider les cas prévus conformément aux règles prescrites par le législateur. L'ambiguïté de l'art. 565 ne provient que d'une intervention dans l'ordre des idées, les rédacteurs du code ne devaient pas présenter comme principe fondamental de la matière, et pour tous les cas prévus ou non prévus, un principe qui ne devrait régir que ces derniers. » Op. conf. de DEBANTON, n° 431; de TALLIER, t. II, p. 188; de MARRASAT sur DEBANTON, n° 648.

HENRIQUEZ, p. 368, puis p. 353, regrette qu'on tienne la portée de la disposition. « Malheureusement, dit-il, les jurisconsultes du conseil d'État, après avoir posé en principe que la loi d'accession, quand il n'y a pour objet deux choses mobilières appartenant à deux maîtres différents, est entièrement subordonnée aux principes de l'équité naturelle (art. 565), n'ont pas su s'en tenir à cette pensée qui laissait au juge un droit indéfini de se décider d'après les circonstances. Ils ont voulu prononcer sur les questions demeurées finies, dont les livres sont remplis; et ils n'ont pas vu qu'en résolvant par des règles positives à peu près toutes les hypothèses que, dans le cours ordinaire des choses, l'accession mobilière peut présenter, ils détruiraient le principe général en le faisant sans application véritable. Chose remarquable! le conseil d'État n'est tombé dans cette faute que par le motif qu'il ne fallait point aller de nouveau à la controverse des questions depuis longtemps décidées; et cependant, sur presque tous les points, il est écarté des résolutions généralement adoptées, comme en va s'en convaincre par l'examen de ses nombreuses décisions. »

(1) Dans les règles sur l'accession on ne considère pas le fait, mais la chose créée. — « L'union de deux objets mobiliers est une union artificielle (art. 546), parce qu'elle résulte de notre propre fait, cependant cet fait n'est pas considéré ici comme une manière d'acquiescer; car, au il n'a pour objet l'union de deux choses corporelles, alors on considère quelle est celle qui doit évaluer avec elle la propriété de l'autre, ou si elle a pour objet la création d'une valeur à une chose, alors la valeur ou la nouvelle forme donnée à la chose est considérée comme un objet distinct de la matière et appartenant à celui qui l'a créé, et, suivant la proportion de valeur de ces deux objets, l'un entraîne la propriété de l'autre. Dans l'un et l'autre cas, c'est toujours par droit d'accession que la propriété est acquise. » (CHAVOT, t. II, n° 543.)

(2) C'est d'après CHAVOT, t. II, n° 545, et DEBANTON, la cas de ce qu'il appelle l'adjonction, simple mélange ou commixtion.

quoiqu'elles soient séparables, et que l'une puisse subsister sans l'autre, le tout appartient au maître de la chose qui constitue la partie principale, à charge de payer à l'autre la valeur de la chose qui lui a été unie (366) (1).

On doit réputer pour partie principale celle à laquelle l'autre n'a été unie que pour l'usage, ou pour l'ornement, ou pour le complément de la première (367) (2).

Ainsi l'anse mise à un vase ou à un seau, les couvertures d'un livre, le manche adapté à un outil, les ferrures adaptées à une voiture, ou à une armoire ou autre meuble, les fers qui garnissent les pieds

d'un cheval, deviennent parties accessoires de ces divers objets, parce qu'ils y sont attachés pour l'usage du vase, du livre, de l'outil, de la voiture, de l'armoire ou autre meuble, ou du cheval (3).

602. Ainsi les galons cousus à un chapeau ou à un habit, la bordure ajoutée à un tapis, les franges cousues à une draperie, à plus forte raison la dorure accolée à un cadre, et la couleur appliquée à un drap, deviennent aussi les accessoires de ces divers objets, parce qu'ils y sont unis pour servir d'ornement (4).

603. 2^e (3).

603. Ainsi, enfin, le bras adapté à une statue, la planche qui forme le fond, ou la porte, ou autre par-

(1) « L'adjonction, dit HENRIQUEZ, t. I, p. 366-367, que les auteurs du code civil ont implicitement définie par l'article 566, l'union de deux choses appartenant à différents maîtres, de manière à former un tout, diffère essentiellement de la spécification : car, dans la simple adjonction, les deux choses unies ont conservé leur existence concrète ; tandis que, dans la spécification, les éléments employés pour la formation de la nouvelle espèce se sont trouvés profondément modifiés. Dans la composition d'une bague par la réunion d'une pierre et d'un anneau, il y a simplement adjonction ; la fusion d'une statue de bronze ou d'airain s'appelle par spécification. (Op. conf. de TALLER, n° 189.) »

« On verra que, dans la spécification, si la matière appartient tout entière à un autre que l'ouvrier, le travail doit, en thèse générale, accéder à la matière ; que, dans la formation en partie, le composé se trouve indivisible. Une théorie différente domine lorsqu'il s'agit de l'adjonction : c'est celle de l'importance relative. En effet, aux termes de l'article 566, le produit de l'adjonction appartient au maître de la chose qui forme la partie principale, à la charge de payer à l'autre la valeur de la chose qui a été unie. »

(2) C'est donc celle qui existait par elle seule qui est la partie principale : dans ce sens DELVIGNEY, t. III in-8, p. 126, avait dit : « Si des deux choses qui composent un tout, l'une ne peut subsister sans l'autre, et que l'autre puisse subsister séparément, c'est cette dernière qui doit être réputée la chose principale. Il y a cependant une exception pour la peinture et l'écriture. Le tableau et l'écrit sont regardés comme choses principales, *propter excellentiam*. »

« Si chacune des deux choses nules peut subsister sans l'autre, alors est réputée partie principale celle pour l'usage, l'ornement, ou le complément de laquelle l'autre a été ajoutée. »

« On voit, par cette explication, qui est fondée sur les vrais principes, que la question de la séparabilité des choses unies ne fait rien, quant au principe, que le tout formé de deux choses appartenant à différents maîtres doit appartenir au maître de la chose principale ; mais qu'il faut entendre l'article 566 comme s'il y avait : Quoique deux choses appartenant, etc., soient séparables, néanmoins le tout, etc. »

(3) CHAYOT, t. II, n° 549 et 550, ajoute ici : « Un objet sera regardé comme accessoire d'un autre, ... s'il n'est destiné qu'à son usage, par exemple : le papier à l'écriture, la toile à la peinture. Les Romains s'étaient attachés scrupuleusement au principe du loi 33, § 3, de rei vind., ainsi conçu : *Nemo est ei rei credi quod sine illa esse non potest*, ont exprimé une opinion directement contraire et déclinaient (§ 33, Institut, de rei vind.) que si l'écriture, *licet littere mere sint*, et seraient-elles destinées à reproduire des œuvres de poète, une histoire ou un discours, avait été inscrite sur le papier d'autrui, la propriété de l'ouvrage n'appartiendrait pas à l'écrivain, mais au propriétaire du papier, sauf indemnité, par cette raison que l'écriture ne pouvait subsister sans le papier, tandis que le papier pouvait subsister sans l'écriture ; en cela l'écriture était assimilée aux choses qui ne peuvent exister sans s'appuyer sur une base solide. Ainsi le § 33 aux Instit. de rei vind. arrive-t-il immédiatement après les paragraphes qui traitent des choses *quæ sola existunt*, et le mot *quoque*, second mot de son texte, établit le lien de ce paragraphe avec les précédents. Les mêmes raisons faisaient décider que le tableau (§ 34) appartenait au maître de la toile et non pas au peintre. Cyprien Gosselin, et

après lui Justinien, ont bien voulu, *propter excellentiam a. d. d.*, faire exception à la règle générale en faveur de la peinture. Les Romains, dans ces circonstances, pour être fidèles à un principe vrai dans un sens, lui sacrifiaient la justice et la raison qui doivent toujours être les guides des législateurs. Ne serait-il pas injuste et absurde qu'un de nos célèbres écrivains fût dépossédé de l'œuvre de son génie et du fruit de ses veilles et méditations, parce qu'il aurait consigné ses réflexions sur un cahier de papier qu'il croyait ou non lui appartenir ? Dans notre droit, le papier et la toile sont de si peu de considération, que lors même qu'ils ne reproduiraient que l'œuvre d'un écrivain ou d'un peintre médiocre, ou même une simple copie, ils ne seraient tout au plus la propriété de l'œuvre. Leur destination est d'ailleurs manifestement celle d'être employés à l'usage de l'écrivain ou du peintre, et, sous ce rapport encore, ils doivent sans aucun doute recevoir la qualité d'accessoire, conformément à l'art. 567 ; sauf, nous le répétons, indemnité au profit du maître du papier ou de la toile. »

« Cependant si la peinture et l'écriture ont été faites sur une chose qui ne puisse être enlevée, par exemple sur un mur ou un plafond, alors elles sont attachées pour toujours à cette partie de l'immeuble et en suivent la propriété, d'abord, par cette raison qu'il y a adhérence naturelle, et qu'ensuite elles ne peuvent être détachées sans être détruites. Elles ne peuvent alors être considérées que comme décoration ou amélioration. » Op. conf. de DELVIGNEY, n° 456, 457, 458.

(4) Op. conf. de HENRIQUEZ, t. I, p. 363 : « Ainsi, le cadre d'un tableau, quelque magnifique qu'on le suppose, fût-il enrichi de sculptures, d'incrustations, et devenant, comme il arrive trop souvent, la fastueuse décoration d'une médiocre peinture, restera, par droit d'accession et sauf remboursement du travail, la propriété du peintre. Il en sera de même de ces broderies, de ces fourrures habituellement plus précieuses que le drap, ou même que les velours et la soie qu'ils enrichissent. »

(5) Critique de la rédaction de l'article 566 du code civil. — CHAYOT, t. II, n° 536, dit à ce sujet : « L'art. 566 règle en cette circonstance l'attribution de la propriété quand les deux objets sont appartenant à deux maîtres différents ; il est ainsi conçu : « Lorsque deux choses appartenant à différents maîtres, qui ont été unies de manière à former un tout, sont néanmoins séparables, en sorte que l'une peut subsister sans l'autre, le tout appartient au maître de la chose qui forme la partie principale, à la charge de payer à l'autre la valeur de la chose qui a été unie. » Il est évident, dit DELVIGNEY, n° 455, que le terme néanmoins employé dans cet article, et qui semble exprimer la condition que les choses soient séparables pour que la règle soit applicable, ne rend pas la pensée de la loi : car si, même dans ce cas, le principe de l'accession exerce son empire, à combien plus forte raison doit-il l'exercer lorsque les choses ne sont pas séparables sans être détruites, ou ne le sont pas du tout ! Il faut donc lui substituer ceci-ci, « quoique séparables. »

« Cette correction nous paraît conforme à l'esprit de la loi ; mais, qu'en l'adapte on non, il n'en sortira pas moins des termes mêmes de l'article une preuve irrécusable du rejet de la doctrine du droit romain qui permettait, dans presque toutes les circonstances, que les objets fussent dénués ou détachés, quel que fût le possesseur et même le dommage qui pouvait en résulter. (§ 36, Vinous, n° 4 et 5.) » Op. conf. de DELVIGNEY, n° 455 ; de HENRIQUEZ, t. I, p. 363, : « Ce n'est pas, dit-il, lorsqu'on porte un principe à sa

quoique les deux maîtres aient ignoré l'assemblage fait par un tiers, la mutation de propriété n'en aurait pas moins lieu. Cette manière d'acquiescer à la loi *volentis rei*, sans convention des parties intéressées; elle n'est que l'effet de la volonté de la loi, fondée sur ce principe éternel de raison, qui veut que l'accessoire soit soumis à la loi du principal; et c'est là, comme nous l'avons exposé au chapitre XV, un de ces décrets d'ordre universel auxquels tout paraît obéir dans la nature.

Mais les principes d'équité naturelle ne peuvent souffrir que le maître de la chose principale acquiesce ainsi à l'objet accessoire sans indemnité envers le propriétaire qui n'a pas eu la volonté positive d'en faire un don.

Et de là plusieurs conséquences remarquables :

608. La première, que, dans tous les cas, le propriétaire de la partie principale ne devient maître du tout qu'à la charge de payer à l'autre le prix de la chose accessoirement unie (366), parce qu'il ne doit point s'enrichir aux dépens d'autrui ;

609. La seconde, que ce mode d'acquiescer est indépendant de la bonne ou de la mauvaise foi de celui qui a réuni les deux parties en un même tout, puisque c'est par la nature des choses que l'accessoire cède au principal, comme l'édifice cède au sol (1) ;

610. La troisième, que néanmoins, en ce qui touche l'indemnité due au propriétaire de la chose accessoirement unie, il faut distinguer le cas où il n'y aurait aucun acte de mauvaise foi à imputer au maître de la chose principale, de celui où ce maître aurait sciemment fait lui-même, ou fait faire par un autre, l'union, dans la vue de s'emparer de la chose d'autrui ; car, s'il avait agi en bonne foi, il ne devrait que le prix de la chose, sans autres dommages-intérêts, puisqu'il ne doit point y avoir de punition là où il n'y a point de faute, et que nul ne peut être répréhensible pour avoir fait usage d'un objet qu'il croyait lui appartenir ; tandis que, dans le cas de mauvaise foi, le maître de la chose principale ne devrait pas seulement la valeur de la partie accessoire : il serait aussi passible de tous les dommages-intérêts que le propriétaire de cette partie pourrait ressentir de la privation de sa chose, et même il pourrait être livré aux tribunaux criminels si les circonstances étaient

de nature à le faire considérer comme coupable de vol (377) (2) ;

611. La quatrième, que, quelque précieuse que soit la partie qui sert à l'usage, ou à l'ornement, ou au complément de l'autre, son union ne peut jamais autoriser celui qui en était propriétaire, à revendiquer le tout, parce qu'il serait contraire à la nature des choses que le principal fût subordonné à son accessoire (368) ;

612. La cinquième, que si l'union de la partie accessoire a été faite au vu et su du propriétaire, et sans réclamation de sa part, il ne peut pas même demander qu'elle soit déunie pour lui être rendue, parce qu'alors il est censé avoir, au moins tacitement, consenti à l'aliénation (368) ;

613. La sixième, que si la partie accessoire n'est pas notablement plus précieuse que la chose principale, la séparation ne doit pas en être ordonnée sur la demande de celui dont cette partie accessoire provient, même dans le cas où l'union aurait eu lieu à son insu, parce qu'il n'y a pas alors de prépondérance d'intérêts de sa part pour faire déroger au principe général ;

614. La septième, qu'au contraire, si la partie accessoire est beaucoup plus précieuse que la principale et qu'elle ait été unie à l'insu du maître, celui-ci peut demander qu'elle soit séparée pour lui être rendue, même quand il pourrait en résulter quelques dégradations dans l'objet principal (368), parce que l'équité veut que le plus grand intérêt l'emporte en faveur de celui qui n'a rien à s'imputer (3).

614 2° (4).

SECTION II.

DE LA SPÉCIFICATION.

615. Qu'entend-on par spécification? Question qui est dérivée.

615 2°. Comment la spécification est une manière d'acquiescer à la propriété. C'est un mode d'acquisition par accession de la matière à la forme.

616. En droit romain la chose transformée appartenait au

(1) Op. conf. de CHAVOT, t. II, n° 518.

(2) Voy. ci-après n° 619 3°.

(3) CHAVOT ajoute, n° 552 : « Mais si la valeur n'est qu'un moyen secondaire de décider la question de propriété, cependant elle peut être une occasion de neutraliser la règle principale prescrite par l'art. 567. En effet, il y a une exception faite à cet article, une circonstance se présente qui ne suit pas la propriété du principal malgré la volonté du propriétaire de ce dernier, c'est celle prévue par l'art. 568, ainsi conçue :

« Néanmoins, quand la chose unie est beaucoup plus précieuse que la chose principale, et quand elle a été employée à l'insu du propriétaire, celui-ci peut demander que la chose unie soit séparée pour lui être rendue, même quand il pourrait en résulter quelques dégradations de la chose à laquelle elle a été jointe. »

« C'est là proprement une action semblable à l'action *ad exhibendum* des Romains, mais chez nous elle n'est qu'une exception, et cette exception est encore soumise à deux conditions : 1° que la chose accessoire soit beaucoup plus précieuse que la chose principale, 2° serait un diamant enclavé dans le gemme d'un autre dans le chaton d'un anneau ; 3° que cet accessoire ait été uni à l'insu du propriétaire ; car s'il avait été uni d'accord avec son consentement, la question de propriété ne serait pas décidée par les règles du droit que nous exposons actuellement, il y aurait simplement communément dans les proportions réglées par la convention des parties, ou, à défaut de convention, par la décision de

juges. » Op. conf. de DURANTON, n° 439; *Encyclopédie du droit*, n° 37.

« Cette décision du code civil est judiciaire, dit BLANQUIN, t. I, p. 363, et PUFFENDORF, qui s'occupe de cette question, a tort de dire que le propriétaire de la broderie ou du fourreau est sans intérêt à reprendre des ornements devenus sans valeur par le seul fait de la séparation. Il est en effet bien évident que c'est le maître, qui c'est le vêtement, qui se trouvent dépréciés, que le propriétaire de la partie compléve enlevée peut lui donner encore une destination très-utile, et qu'ainsi le dommage tombe où il doit tomber. »

TULLIER dit, n° 114 : « Par exemple, un diamant rare et précieux par sa grosseur ou son espèce, qui aurait été uni à quelque bijou ou à quelque autre meuble. En ce cas le code se rapproche du droit romain qui permettait, dans tous les cas, au propriétaire de demander que sa chose fût séparée, lorsque la séparation était possible. *Gemma inclam auro alieno vel argillum, candelebra, vindicari non potest, sed ut excutatur ad exhibendum npi potest* (loi 6, ff. ad exhib.) » (Voy. POTRIER, *de la Propriété*, n° 177, in fine.)

(4) Quel est les deux choses ont été unies par un tiers à l'insu des deux propriétaires? — BLANQUIN, t. III in-8°, p. 113, dit à ce sujet : « Je pense que chacun d'eux a droit de demander la séparation, sauf leur recours, pour les dommages respectifs, contre celui qui a fait l'union, s'il était de mauvaise foi. »

propriétaire de la matière brute ou au spécificateur, selon que l'objet pouvait ou non être rendu à son état primitif.

616 2°. *Observations sur cette législation.*

617. Principe plus équitable dans le code.

618. Quand une estimation surpasse de beaucoup celle de la matière, l'industrie est réputée partie principale. Exemples.

619. L'appéciation de ce degré de valeur exorbitante, est dans le domaine du juge. La bonne ou mauvaise foi est sans influence sur l'acquisition. Secours qu'on aux dommages-intérêts.

620. Si la main-d'œuvre n'est pas éminemment l'objet le plus précieux, la chose nouvelle appartient au propriétaire de la matière qui paye la main-d'œuvre. *Quid* s'il a consenti à la transformation? Il rembourse le main-d'œuvre ou reçoit le prix de sa matière.

621 3°. *Quand le propriétaire de la matière acquiert la chose transformée, ce n'est pas sans spécification.*

622 3°. *Qu'entend l'art. 570 par chose d'une nouvelle espèce? Vise de rédaction.*

623. Si c'est à son insu qu'il y a eu spécification, il a le choix de demander que la chose nouvelle, moyennant de payer la main-d'œuvre, ou d'exiger restitution de sa matière en quantité et qualité égales, ou le prix de sa matière.

624. *Quid* si la matière appartenait à plusieurs? Application des principes ci-dessus.

625 3°. *Quid* si, à raison de son peu d'importance, l'une pourrait être considérée comme l'accessoire de l'autre?

626. Si les matières appartiennent à plusieurs peuvent être séparées sans inconvénient, elles doivent être restituées.

627. Si la matière de l'un était plus considérable que celle de l'autre, le propriétaire de la partie principale est seul propriétaire du corps composé. Exemples.

628. *Quid* si l'une ou l'autre des matières primitives est détruite? Révoit à la section suivante.

629 3°. *L'art. 572 n'est pas applicable si la main-d'œuvre entraîne la propriété.*

(§) *Comment la spécification est une manière d'acquérir la propriété.* — C'est un mode d'acquisition par accession de la matière à la forme. — CHAYOT, t. II, n° 567-568, dit à ce sujet: « La spécification, dans le sens grammatical, n'est pas autre chose que la confection d'un nouveau corps, sous une forme nouvelle (VOET, n° 11, de arg. rer. dum); mais comment la spécification peut-elle être une manière d'acquérir la propriété? La confection d'un nouveau corps, la création d'un nouvel être par la main de l'homme est le résultat d'un acte industriel; l'art, en façonnant la matière, lui donne une nouvelle forme, en fait un objet nouveau, par cela même différent, et cette forme, appropriée aux besoins auxquels elle a été destinée, est elle-même une valeur.

« Que l'ouvrier façonne sa matière en celle d'autrui, de son travail fait sous un but d'utilité, il servira toujours, il est vrai, une nouvelle valeur qui lui sera acquise, mais cette acquisition sera le résultat de son propre fait, elle sera le produit de son travail; ou ne devons pas rechercher ici pourquoi le produit du travail appartient à celui qui l'a créé, mais comment le produit du travail, qui est alors considéré comme chose existante, peut être par lui-même, par sa seule force et puissance, un moyen d'acquérir la propriété d'autrui.

« En effet, il s'agit ici, comme dans les espèces précédentes, de la manière d'acquérir la propriété d'autrui par accession; une condition nécessaire de cette acquisition est donc l'union du produit du travail ou de la forme à la matière d'autrui. Ainsi la spécification, considérée comme mode d'acquisition, est-elle définie,

615 3°. *S'il y a eu vol de la matière, on applique l'art. 51 du code pénal.*

615. La spécification, en général, consiste dans la transformation d'une matière brute en une chose de nouvelle espèce: comme, par exemple, lorsque l'on convertit en un vase, un lingot d'argent ou d'autre métal, ou que l'on construit une armoire avec des planches.

Si celui qui a coulé le vase ou qui a fabriqué le meuble n'était pas propriétaire de la matière, à qui sera dévolu le domaine du corps transformé? Sera-ce au propriétaire des éléments dont il est composé, ou à l'artiste qui les a réduits sous leur nouvelle forme? Telle est la question qui se présente ici à résoudre.

On voit par là que les droits d'accession dont nous allons nous occuper, comme résultant de la spécification, ne peuvent avoir lieu que dans le cas où une personne convertit en un corps d'une forme déterminée une matière qui ne lui appartenait pas, parce que la loi ne s'occupe ici que de la question de savoir laquelle des deux, ou de l'industrie de l'ouvrier, ou de la matière constituante, doit être considérée comme la chose principale, pour adjuger en conséquence, ou à l'artiste, ou au propriétaire des éléments constitutifs, le domaine du corps transformé, et que cette question ne pourrait avoir lieu si l'auteur de la nouvelle forme n'avait opéré que sur sa propre matière.

Il y aurait aussi lieu au droit d'accession résultant de la spécification, si l'artiste avait employé une partie de matière qui fut la sienne, avec de l'autre qui ne lui appartenait pas, parce que son travail et son industrie ne pourraient cesser d'être pris en considération, par la raison qu'il aurait en outre fourni une partie des éléments du corps composé.

615 2° (1).

616. Pour décider si le corps transformé doit appartenir au propriétaire de la matière, ou s'il doit rester à l'auteur de la nouvelle forme, le droit romain

une matière d'acquérir par la formation d'une nouvelle espèce avec la matière d'autrui, sous une forme ou sous un matériel formé. (VINHUS, § 15; DEBASTON, n° 448.)

« La spécification est une manière d'acquérir par accession; il en était de même dans le droit romain, cependant quelques commentateurs réalisaient que ce fut au mode d'acquisition par accession: *Non solum*, dit VINHUS, § 15, *sed et illius species et potestas rei novae nobis acquiritur, cum ex illius materia fiat; non ignoratibus nobis aut levibus: sed nostro ipsorum facto, qui rem aliam in aliam speciem transformamus; undeque incommensuratum est idem, materiam accedens formam, quoniam hoc illam, non illa hanc præcipuum.* Une pareille doctrine ne peut plus se soutenir en présence de l'art. 571. Le code considère la nouvelle forme donnée à la matière comme une chose ayant une existence et une valeur réelles et distinctes de la matière, qu'elle n'entraîne pas, mais dont elle balance la valeur. Le lien qui l'attache individuellement à la matière, n'est pas un obstacle à cette division morale nécessaire à l'appréhension des valeurs réelles, et son existence incorporelle doit aux yeux de la raison et de la loi obtenir les mêmes faveurs, avoir la même force et puissance que l'existence corporelle de la chose à laquelle elle est liée. Sans doute, cette manière d'acquérir a pour origine un fait de notre part, mais ce fait n'est qu'une cause médiate, c'est le produit de ce fait, la forme, qui est la cause immédiate; cela est si vrai, que ce n'est que lorsque la propriété de la forme est séparée de la propriété de la matière qu'il y a lieu de décider quelle est celle qui doit emporter la propriété du tout. »

voulait qu'on rattachât le principe de la solution de cette question à celle de savoir si la nouvelle espèce peut être réduite à son état primitif, ou si elle ne le peut pas.

Dans le premier cas, c'est-à-dire lorsque le corps nouvellement formé est susceptible de réduction à son état primitif, tel qu'un vase de métal, qui peut être réduit en lingot comme il était avant sa formation, alors la loi romaine voulait que la forme ne fût regardée que comme l'accessoire, et qu'en conséquence le propriétaire de la matière se trouvât revêtu du domaine de la chose de nouvelle espèce.

Au second cas, c'est-à-dire lorsque la matière ne peut reprendre son état primitif, comme serait de la laine transformée en drap, ou des planches converties en une armoire, la même loi voulait que la forme fût regardée comme la chose principale, et qu'en conséquence l'ouvrier restât propriétaire de la matière

comme chose accessoire à la forme créée par son travail.

Sauf dans tous les cas, la juste indemnité due ou à l'ouvrier pour son travail, ou au propriétaire primitif pour sa matière.

616 2^e (1).

617. Pour statuer entre le constructeur de la forme et le propriétaire de la matière, les auteurs du code Napoléon ne se sont point attachés à des conceptions aussi métaphysiques ; ils ont assis le système de la législation actuelle sur une base plus conforme au droit de propriété et aux principes de l'équité naturelle.

Lorsque la cause de la forme intéresse essentiellement la perfection des arts, la supériorité de la main-d'œuvre doit faire pencher la balance du côté de l'artiste ; mais dans tous autres cas, les droits du propriétaire doivent l'emporter : tel est le principe posé par le code (2).

(1) *Observations sur la législation romaine.* — HENBEQUIN, p. 325-351, dit à cet égard : « Ce n'était pas, du reste, une question facile à résoudre que celle de savoir s'il y avait spécification, c'est-à-dire création d'un produit nouveau. D'accord sur le vin et l'huile, les jurisconsultes ne l'étaient pas sur diverses natures de grains. A la différence du vin et de l'huile, dit Gaius, le froment ne change pas de nature par l'opération qui le dépouille de son enveloppe : le battage des épis n'est donc pas, comme le pressoir, un moyen d'acquiescer (loi 7, § 7, lib. XII, tit. 1). Cette observation est fort juste ; mais que penser d'une législation où de pareilles questions peuvent s'élever, et où il n'est pas reconnu que le pressoir, que le moulin à briser les olives, que le battage, que le cribler et le vannage ne sont que les instruments, que les opérations d'une utile industrie, mais non pas des moyens d'acquiescer le domaine des choses soumises à leur action ? »

« Une législation non moins grande se montre quand il s'agit de prononcer sur le sort du vêtement confectionné avec le linge d'un autre, ou sur la propriété du navire construit avec le bois d'autrui. Le tailleur, le constructeur, sont-ils propriétaires ? Cette question est résolue suivant le texte du droit romain, par une distinction : La laine dont on s'est servi était-elle déjà préparée, le navire n'a-t-il été construit que par l'assemblage de pièces séparées et bonnes à mettre en place, la revendication du propriétaire de la laine et du bois est admise ; car alors l'état primitif peut être rétabli. S'agit-il d'une laine encore brute et d'un bois pris directement dans la forêt, la revendication est inadmissible, qu'on suppose non manere sicut nec lani (loi 26, D., lib. LXI, tit. 1, de acq. rer. dom.). C'est par cette même raison que le pourpre accède au vêtement, ainsi même qu'elle serait plus précieuse que le linge, licet pretiosior purpura, sed l'actio criminelle que le propriétaire de la pourpre peut intenter contre celui qui l'aurait frauduleusement privé de sa chose, action qui s'offre par le caractère de la revendication (Inst., lib. II, tit. 1, de rer. div., loi 23, § 5, D., lib. VI, tit. 1, de rei vind.) ; car les choses éteintes, absorbées, ne sauraient être revendiquées, non extinctas res licet vindicari non possint, unde tamen a faribus et quibusvis aliis possessoribus possunt. La doctrine transactionnelle, que l'on peut maintenant apprécier, ne pouvait pas être en surplus d'une bien fréquente application, puisqu'il suffisait d'une circonstance qui devait souvent se reproduire pour qu'il ne fût plus permis de l'invoquer. Si l'ouvrier n'avait pas seulement concouru par son travail à la formation de la nouvelle espèce, s'il avait aussi fourni une partie notable de la matière employée, à ce double titre il pouvait concourir son œuvre. Dubitandum non est, hoc esse, dit le loi romain, cum res dominum qui fecerit, quoniam non solum operam suam dedidit, sed et partem quendam materiam præstitit (Inst., lib. II, tit. 1, de rer. div.). Ainsi, ce que l'art de Michel-Ange en de Benvenuto Cellini n'aurait pas obtenu, le plus maladroît fondeur se l'aurait en jetant dans le moule une portion quelque peu considérable d'or, d'argent ou de bronze... »

... « La fusion des métaux, opération difficile et dans laquelle excellait les anciens, n'était pas non plus régie par les principes

de la spécification. Si la séparation des matières mises en fusion n'était pas possible, le composé ne demeurait pas à l'ouvrier, mais restait indivis entre les propriétaires des métaux fournis ; si la séparation était possible, chacun des intéressés pouvait le réclamer (lois 3 et 5, § 2, D., lib. VI, tit. 1, loi 12, § 1, D., lib. XII, tit. 1) ; la décision relative à la première hypothèse contredit le distinctum posé dans les Institutes.

« Il faut ignorer en effet toute l'imperfection que les anciens atteignaient à ce qu'on appelait un beau bronze, pour ne pas s'étonner de cette différence jetée par la loi romaine entre le fondeur et le statuaire. L'art des alliages, que Platon appelle *in ars juris artis*, était donc fort loin en Grèce comme dans l'Italie, et l'on s'étonne que le fondeur composé d'un alliage impossible à dissoudre ne demeurât pas à l'ouvrier comme dans le cas de la spécification. »

CHAYOT, n° 571, rappelle en ces termes l'état de la législation romaine : « L'accession est l'origine et la cause de ce mode d'acquisition ; mais quel est le principe qui le régit ? Nous verrons ensuite les règles qui le mettent en action. Nous l'avons déjà dit au n° 541, les Sabiniens voulaient toujours que la forme fût attribuée au propriétaire de la matière, parce qu'ils pensaient qu'il était contraire à la raison naturelle, que ce que l'on avait fait de notre matière ne nous appartint pas, et que sans cette matière on n'aurait pu créer la nouvelle forme, le nouveau corps, qui devait alors être considéré comme une simple modification de cette même matière. »

« Les Proculétiens, en contraire, soutenaient qu'après la spécification la matière, considérée sous son ancienne forme, n'existant plus, qu'elle était éteinte, que la spécification avait créé un objet entièrement nouveau, qui ne pouvait appartenir à d'autrui qu'à celui qui l'avait créé et qui en avait été le premier occupant. »

« D'autres jurisconsultes avaient dans une troisième opinion, c'est ce que nous atteste Gaius dans la loi 7, § 7, de acq. rer. dom., et c'est celle que Justinien a adoptée dans ses Institutes, § 25, de rer. div. Elle n'était qu'un moyen terme, *media sententia*, entre les deux opinions précédentes ; elle consistait à adopter l'opinion des Sabiniens, si le nouvel objet pouvait representer sa première forme, parce qu'alors il n'y avait eu qu'une simple modification et la matière n'aurait point disparu. Mais si l'objet ne pouvait revenir à sa première forme, on devait suivre l'opinion des Proculétiens, parce qu'alors la matière, considérée sous son ancienne forme, avait cessé d'être, *derelicta esset, consumpta, extinguitur*. »

« Cette opinion moyenne avait cela de bizarre qu'elle statuait d'argent ou entre métal, quels que fussent sa perfection ou son prix, devait être attribuée au maître de la matière, tandis qu'une statue de marbre, de pierre ou de bois, serait-elle d'une médiocre valeur, appartenait au spécificateur. »

(2) CHAYOT ajoute, n° 571 : « La valeur cependant paraîtrait n'être qu'un moyen exceptionnel pour attribuer la propriété à la matière semble, en principe et de plein droit, être la chose principale (art. 579). Elle l'est en effet dans la généralité des cas ; mais si l'on regarde de près, on verra qu'elle ne tient

618. Si la main-d'œuvre est tellement importante, qu'elle *surpasse* de beaucoup la valeur de la matière employée, l'industrie est alors réputée la partie principale, et l'ouvrier a le droit de retenir la chose travaillée, en remboursant au propriétaire le prix de sa matière (571) (1).

Il faut donc que l'estimation du travail surpasse de beaucoup celle de la matière : tel serait l'ouvrage du statuaire, comparé au bloc de marbre avec lequel il aurait fait une statue; le tableau fait par le peintre, comparé à la toile et aux couleurs dont il se serait servi; des travaux en sculpture ou en bijouterie d'un genre recherché, comparés à la pierre, ou au bois, ou au métal sur lesquels l'artiste aurait opéré, une montre, une pendule, une bourse, comparées avec la matière dont elles sont construites; les instruments

de physique, de mathématiques, d'astronomie; les métiers de filature, et autres machines appliquées aux arts, comparés à la valeur matérielle des parties qui les composent; à plus forte raison un poème ou un discours, comparé au papier sur lequel il est écrit. Dans tous ces cas et autres semblables, la matière n'est que l'accessoire par rapport à l'importance de l'ouvrage d'art (2).

619. Mais dans quelle proportion la valeur du travail doit-elle surpasser celle de la matière, pour que ce genre d'accession ait lieu?

La loi ne le fixe point : il faut, dit-elle, que la main-d'œuvre soit tellement importante, qu'elle surpasse de beaucoup la valeur de la matière : toute application ultérieure est laissée dans le domaine du juge (3).

plus ou exagérée, comme le disaient les Sabiniens, parce qu'elle n'a conservé son existence et sa force, parce qu'elle n'a reçu qu'une simple modification, qui ne peut exister sans elle, ce serait la considérer sous ses rapports physiques; elle est, au général, réputée partie principale, parce que dans la généralité des cas elle est la plus considérable en valeur. La fréquence des cas où cette circonstance se rencontre l'a fait élever un rang de présomption, et cette présomption est tout le fondement de l'article 570. L'on amène en effet que lorsque le spécificateur est le propriétaire de la matière se prévalant exclusivement propriétaires du tout, l'on s'attacherait plutôt la solution de la question en prenant pour base de décision ce principe, que la forme n'est qu'une modification de la matière et qu'elle ne peut exister sans elle; cette circonstance se rencontre dans toutes les questions de ce genre, et cependant elles ne se résolvent pas toutes de même. Pour la résoudre, il faudra trouver un caractère qui sera commun à l'une et à l'autre chose, une mesure commune, on sera obligé de chercher quelle est la valeur de l'une et quelle est la valeur de l'autre.

« L'an concept de même que, dans la comparaison de ces deux valeurs, le législateur ait avantage celle qui appartient à la matière; il le devait, car on ne doit pas dépouiller facilement de sa propriété celui à qui on ne s'a imputer aucun fait, aucune faute, aussi une infirmité minime ne peut le dépouiller de la propriété du tout (art. 571). Tandis que le spécificateur est souvent coupable de négligence et même de mauvaise foi; ou si on ne peut lui reprocher aucune faute de ce genre, la transmission de la valeur qui lui appartient procède néanmoins d'un fait de sa part, car c'est lui qui l'a attachée à une chose qui se lui appartient pas; ainsi, pour qu'il attire à elle la matière, faut-il qu'elle possède sur elle une supériorité importante (art. 571).

« On peut objecter contre cette doctrine qu'il n'y a rien de plus naturel que ce qui a été fait avec notre matière nous appartient, *namus est id quod ex re nostrâ factum est*, disaient les Sabiniens : que c'est là une raison de tous les temps, et sans aucun doute un principe de droit; que cependant, *propter opulationem*, le législateur moderne avait admis une exception en faveur des arts, et lorsque la pris du travail l'emportait de beaucoup sur le prix de la matière.

« Mais que l'on considère, même sous le rapport du droit, la matière comme tenon de sa propre nature la caractéristique de chose principale, que l'on élève cette considération au rang d'un principe, auquel il est fait une exception par l'art. 571, il importe peu : sans règles sur l'accession de la forme à la matière ou de la matière à la forme, n'en recouvrent pas moins leur application de la manière prescrite par le code; seulement la première opinion nous paraît plus en harmonie avec le système général de nos lois, et mieux se concilier avec l'égalité de rang et de droit que les diverses espèces de propriétés ont obtenues des progrès de la civilisation.

(1) Comme le fait remarquer CHAYOT, n° 571, d'après DUBANTON, n° 454, a le mot *reteneat*, employé dans l'article 571, n'exprime pas une condition nécessaire pour que l'ouvrier ait droit à la propriété du objet dans le cas prévu par l'article; il aurait encore le droit d'agir pour se le faire rendre par le tiers, ou même par le propriétaire de la matière, qui le détenait

précisément, car alors on ne pourrait opposer la maxime *an fait de maudis possessionem vult tunc*. Lui seul est, dans l'espèce, propriétaire, et a le droit de faire valoir ce titre par l'action en revendication.

Cependant DUBANTON avait dit : « Si la chose se trouvait dans les mains du propriétaire de la matière, comme il pourrait invoquer la règle *an fait de maudis possessionem vult tunc*, il est clair qu'il aurait par cela même la moyen de la ramener, mais si elle ne lui avait été remise par l'ouvrier que précédemment, comme pour gage du prix de sa matière, on devrait décider que celui-ci a le droit de se la faire restituer; car c'est sa propriété, à la charge de payer le prix de la matière, condition qu'il offre de remplir. Ainsi ces mots n'expriment pas une condition nécessaire pour que l'ouvrier ait droit à la propriété de la chose dans le cas donné : il n'est employé que pour résoudre le plus fréquent, celui où l'ouvrier possède encore la chose. »

HELVETIUS, à l'occasion de cette expression : *L'ouvrier a le droit de saisir la chose travaillée*, fait cette observation : « Cette disposition est extrêmement équitable, quand l'ouvrier est de bonne foi mais je ne crois pas qu'elle doive être appliquée quand il a employé la matière de mauvaise foi. (Argument tiré de l'art. 572.) »

(2) LECLERCQ, t. II, p. 333, démontre en ces termes l'équité du principe : « Toute matière avec laquelle il est possible de faire un ouvrage d'une valeur beaucoup supérieure à son prix, peut facilement être remplacée; il est donc possible d'indemniser complètement le propriétaire de cette matière, de le remettre dans la position où il était avant qu'on l'ait employée, au lieu que si l'artifice a fait ce talisman pour le conserver, on ne pourrait pas l'indemniser, et s'il l'a fait pour être vendu, le maître de la matière peut l'acquiescer, et il déduit le prix de sa propriété, de celui qu'il donne pour l'ouvrage, et par là il conserve sa matière. On voit qu'il serait difficile d'imaginer on cas où l'application rigoureuse de l'art. 571 peut entraîner une injustice, au lieu qu'une disposition contraire blessait presque toujours l'équité. »

(3) HELVETIUS, t. II, p. 335-338, ajoute ici : « Mais que l'on ne s'y trompe pas, ce n'est pas au profit de la médiocrité que cette exception se trouve établie. Il faut, suivant les paroles intentionnellement ampliatives de la loi, que l'importance du travail domine à une grande hauteur la valeur de la matière, pour que l'article 571 devienne applicable, question qui réclame souvent, pour être éclaircie, le concours des gens de l'art. Ainsi le peintre qui, dans l'usage, est incomparablement préférable à la matière employée, ne devra pas toujours être placé au delà du droit commun, c'est-à-dire de l'art. 570.

« Les travaux des peintres sont sans doute toujours, et quelle que soit l'habileté du peintre, d'une plus grande valeur que la toile employée; mais il arrive qu'un ignorant, qui se sait reproduire que des copies (Hercule, *Art poétique*, vers 18, 19 et 20), ait tracé sur une toile précieuse quelque mauvaise peinture que l'on aimait mieux n'y pas voir, qu'on a-t-il le laisser maître du marbre ou du porphyre, qu'à fin du propriétaire il a déprécié par ses travaux?

« Ce qu'il faut dire, c'est que d'indemniser la matière doit accéder à la peinture, mais que cependant, si l'artiste a été sans mérite

Il faut observer qu'un ouvrier n'a le droit de retenir la chose qu'il a convertie en une forme nouvelle, qu'autant qu'il a travaillé pour lui-même. Que s'il avait agi pour un autre, c'est la personne au profit de laquelle il aurait loué son travail, qui, comme acquéreur, et conséquemment propriétaire de la main-d'œuvre, aurait aussi tous les droits résultant de l'accession.

Remarquons enfin que, la loi n'attachant ici le droit d'accession qu'à la grande supériorité de valeur dans le travail sur celle de la matière, peu importe à l'exercice du droit, que l'ouvrier ait été de bonne ou de mauvaise foi, ou qu'il ait opéré au su ou à l'insu du propriétaire de la matière. Dans tous les cas la règle doit recevoir la même application, puisqu'elle ne dépend d'aucune de ces circonstances; mais l'artiste qui ne doit que le prix de la matière lorsqu'il l'a employée de bonne foi, croyant qu'elle était la sienne, doit être aussi condamné à des dommages intérêts plus ou moins considérables, suivant les circonstances, lorsqu'il a sciemment abusé en employant la matière d'autrui, sans préjudice des poursuites par voie extraordinaire s'il y avait vol de sa part (577). (Voyez ci-après n° 629 3^e) (1).

620. Lorsque la main-d'œuvre n'est pas éminemment l'objet le plus précieux, et qu'un artiste ou toute autre personne a employé une matière qui ne lui appartenait pas, à former une chose d'une nouvelle espèce, soit que la matière puisse ou non être réduite à son état primitif, la nouvelle forme n'est plus que la chose accessoire, et le meuble appartient au propriétaire de la matière, à charge de payer le prix de la façon (576).

Telle est la règle générale; mais dans son application aux diverses espèces, il faut distinguer le cas où le propriétaire a connu l'opération de l'ouvrier et l'a soufferte sans réclamation, de celui où il l'a ignorée.

Si le maître de la matière en a sciemment souffert

la transformation, il est censé y avoir consenti, et alors il n'a que l'alternative, ou de payer la valeur de la main-d'œuvre s'il veut avoir le meuble, ou de se contenter de recevoir le prix de sa matière, et de laisser le tout à l'ouvrier, qui a droit de le retenir jusqu'à ce qu'il ait reçu le salaire de son travail.

620 2^e (2).

620 3^e (3).

621. Si c'est à son insu que sa matière ait été travaillée, il a toujours le droit de revendiquer la nouvelle espèce en remboursant la valeur de la main-d'œuvre; mais, comme il ne serait pas juste qu'un homme qui n'a aucune faute à s'imputer, fût obligé d'acquiescer malgré lui, même en payant seulement le prix de la façon, un meuble qui peut n'être pas de son goût ou lui être inutile, la loi veut que dans ce cas le propriétaire de la matière ait aussi le droit d'exiger ou qu'elle lui soit restituée en même nature, qualité, poids, mesure et bonté, ou que la valeur lui en soit payée, le tout à son choix (576), et suivant qu'il le juge convenable à ses intérêts (4).

622. La matière étant ici la chose principale dans la nouvelle espèce, il en résulte que si elle a été prise sur deux ou plusieurs maîtres, le meuble sera commun à tous, à charge de payer le prix de la main-d'œuvre chacun dans la proportion de ses droits; et que si l'ouvrier a employé en partie la matière qui lui appartenait, et en partie celle qui ne lui appartenait pas, il devra participer au prix de la lécitisation du meuble commun, en raison, à la fois, et de la valeur de sa matière, et du prix de sa main-d'œuvre (576).

Comme les principes d'équité doivent être les mêmes dans la cause de plusieurs que dans celle d'un seul propriétaire de la matière, on doit décider aussi que, quand il y a eu mélange de matières appartenant à plusieurs maîtres, celui ou ceux à l'insu desquels la nouvelle espèce a été formée, doivent avoir le choix de demander la restitution de leur matière en

et que la matière employée ait relativement une grande valeur, l'art. 576 reste seul applicable.

Quant au travail du calligraphe, il nous semble que, dans tous les cas, il faut que la matière employée aille à l'industrie. Le maître, que l'on n'a pas consulté sur l'emploi de sa chose, ne peut équitablement réclamer que la possibilité d'écarter sur des feuilles de même nature que celles dont on s'est emparé; si donc il reçoit en argent la valeur de son parchemin ou de son papier, il est désintéressé. De quel droit voudrait-il retenir une traduction, un livre, un mémoire, qui peuvent avoir pour l'auteur, pour le signataire, une valeur positive ou du moins un prix d'affection?

(1) Op. conf. de CRAYOT, n° 569.

(2) Quand le propriétaire de la matière obtient la chose transformée, ce n'est pas jure specificationis. — CRAYOT, n° 570, dit à ce sujet : « La spécification, considérée comme mode d'acquisition, est une manière d'acquiescer la matière d'autrui par la forme qui lui a été donnée. La forme est alors considérée comme chose principale, parce que dans ce genre d'accession, à la différence de celui du mélange, la question de propriété se décide suivant des considérations de principal et d'accessoire; le corps entier est dévolu, en général, exclusivement à celui qui préviennent l'état de communauté. Lorsque la forme créée par autrui est acquise au propriétaire de la matière, soit par droit de spécification? Il y a bien eu dans le fait spécification, c'est-à-dire changement de forme, annihilation de la chose, création de valeur; mais lorsque dans l'attribution de la propriété la forme se cède à la matière, le propriétaire de cette matière n'acquiesce pas la forme jure specificationis. Il n'est pas en effet spécificateur, cette création de valeur n'est pas le résultat de son travail et de son industrie; ainsi est-ce par la force et puissance de sa matière que la forme lui est acquise, c'est parce qu'il est propriétaire de cette

matière, c'est, en un mot, la seule conséquence de son droit de propriété précédenant. Aussi ne considère-t-on la spécification comme mode d'acquisition que lorsque la forme attire à elle la matière. » Op. conf. de DEBANTON, n° 448.

(3) Qu'entend l'article 570 par chose d'une autre espèce? — Fice de rédaction. — DEBANTON dit à cet égard, n° 453 : « C'est mal à propos qu'il est dit dans l'art. 570, une chose d'une nouvelle espèce, et dans l'article 571 une chose d'une autre espèce. Il n'est pas nécessaire, du moins nous le croyons fermement, pour qu'il y ait lieu d'appliquer les règles sur la spécification, que la nouvelle espèce ait mérité à son auteur un brevet d'invention; ce n'est pas de cela qu'il s'agit ici, c'est uniquement de la question de propriété de la chose nouvelle. Ce qui a probablement amené ce vice de rédaction, c'est qu'on n'a pas assez fait attention au sens que les lois romaines, et les auteurs qui les ont commentés, attachent au mot *species*, *species*, sem bien différent de celui que nous y attachons dans le langage usuel. En général, pour les juristes romains, *species* est l'individu; pour les philosophes et les naturalistes, ce mot exprime une classe plus ou moins étendue de choses comprises dans un genre, ou une chose qui est le type de toutes celles qui lui ressembleront. Ainsi du breuvage transformé en un flambéon était et est encore pour les premiers une nouvelle espèce, nous *species*, un nouvel être, un nouveau corps; mais ce n'est point pour eux une chose d'une nouvelle espèce, et nul doute que les règles de la spécification ne s'appliquent à ce cas en à tous autres semblables. Aussi l'art. 576, en disant, à former une chose d'une autre espèce, rend-il mieux la pensée de la loi; car c'est bien en effet une autre espèce, en considérant, comme on le fait en ce point, la différence de forme qui en a fait un nouveau corps; mais ce n'est pas une chose d'une nouvelle espèce, ni d'une espèce nouvelle, si l'on a de semblables. »

(4) Voir ci-après n° 629 2^e.

même nature, quantité, poids, mesure et bonté, ou d'en exiger la valeur estimative, attendu surtout qu'il serait particulièrement injuste de les constituer, malgré eux, en communauté de propriété dans le même objet (1).

La règle générale qui veut que si la matière a été prise sur plusieurs matières, le corps de nouvelle espèce reste commun à tous, suivant le montant de leurs portions contributives, et que l'ouvrier participe au tout en raison composée de sa fourniture et de sa main-d'œuvre, doit néanmoins recevoir trois exceptions, sous trois rapports différents :

622 2° (2).

623. La première, lorsque les matières peuvent être séparées sans inconvénient (574), parce qu'alors il n'y a plus de raison de ne pas rendre à chacun ce qui provient de lui (3) ;

624. La seconde, lorsque dans la formation d'un même corps avec des parties solides provenant de différents maîtres, la fourniture prise sur l'un excède, ou en volume ou en valeur, celle qui a été prise sur l'autre : alors le propriétaire de la partie principale doit seul rester maître du corps composé, suivant les règles du droit d'accession expliquées dans la première section ci-dessus.

Supposons, par exemple, qu'on ait fait un vaisseau ou une armoire avec des bois de construction ou des planches provenant de deux propriétaires, ou un habit avec deux pièces de drap appartenant à deux maîtres, et que le constructeur du vaisseau ou de l'armoire, ou le tailleur, n'ait fourni aucune partie de la matière :

Il y aura réellement spécification dans tous ces cas, parce que le corps ainsi construit, sous une forme déterminée, est une espèce différente des matériaux bruts qui en sont les éléments ; mais si la plus grande partie des bois de construction du vaisseau a été prise dans le chantier d'un seul, si toutes les planches de bois précieux dont l'armoire est composée provien-

nent de la même personne, et que seulement quelques planches de bois commun proviennent d'une autre ; si le drap de l'un a servi presque entièrement à couper l'habit, et qu'on n'en ait pris qu'une petite partie de l'autre, le propriétaire de la fourniture principale restera, par droit d'accession (568), seul maître du meuble, à charge de payer la valeur de la partie accessoire et celle de la main-d'œuvre.

Il en serait de même si le constructeur du vaisseau, l'ébéniste, ou le tailleur, étaient propriétaires des pièces principales du corps composé, c'est-à-dire que la propriété du tout leur resterait acquise, à charge de payer la valeur des parties accessoires, parce qu'il serait absurde de rendre leur condition pire que celle d'un étranger, en les excluant de la propriété du meuble par la raison qu'ils auraient tout à la fois fourni et la matière principale et la main-d'œuvre.

625. La troisième exception à la règle qui veut que le corps de la nouvelle espèce reste commun aux propriétaires sur lesquels les éléments ont été pris, et que l'ouvrier y participe en raison composée et de sa fourniture matérielle et de sa main-d'œuvre, a lieu lorsque, par le résultat d'un mélange qui produit une nouvelle espèce, l'une ou l'autre des matières primitives se trouve détruite (573). Dans ce cas la transformation de la matière en une chose d'espèce nouvelle, n'est plus immédiatement l'effet du travail de l'artiste ; elle n'a pour cause que la combinaison des parties constitutives ; c'est l'ouvrage de la nature, et non celui de l'art : il n'y a donc pas même raison d'associer l'ouvrier dans la propriété de la nouvelle espèce par rapport à sa main-d'œuvre.

Dans ce genre de spécification les droits des parties intéressées sont réglés par les principes dont nous allons parler dans la section suivante, en traitant du mélange (4).

625 2° (3).

625 3° (6).

(1) « Que décidera-t-on, dit HOLLAND DE VILLARGES, v. *Accession*, n° 35, dans le cas où Jean aurait fait, par exemple, un vase de bronze avec l'étain de Pierre et le cuivre de Paul. Appliquant l'art. 573 et le combinant avec l'article 570, il faudrait dire que le vase appartiendrait en commun à Pierre et Paul, mais sous la condition de payer à Jean le main-d'œuvre ».

TOLLIER, n° 116, fait comme suit l'application du principe au cas où l'ouvrier est en partie propriétaire de la matière : « Si l'espèce nouvelle vaut 1000 fr., la matière appartenant à l'ouvrier 1000 fr., celle appartenant à autrui 1000 fr., et le main-d'œuvre 1000 fr., l'ouvrier est propriétaire des trois quarts ».

(2) Quel est, à raison de son peu d'importance, l'un pouvait être considéré comme l'accessoire de l'autre ? — MAZURAT sur DEKANT, n° 630, dit à cet égard : « Dans le cas de spécification, si l'une des deux matières employées à faire une chose d'une espèce nouvelle, pouvait être considérée comme l'accessoire de l'autre, je pense que le propriétaire de la chose principale aurait le droit de réclamer le tout, sans indemnité. Cette décision me semble conforme à l'équité, que l'on doit surtout avoir en vue ici ».

Op. conf. de BOILEUX.

(3) Op. conf. de HENNEQUIN, p. 366.

(4) CHAVOT, t. II, n° 575-576, dit loi : « Si l'une des deux matières avait été entièrement détruite, le produit n'appartiendrait qu'à celui dont la chose subsiste, sans indemnité en faveur du propriétaire de la matière détruite, qu'il fût ou non spécificateur ; pourvu cependant que lorsque c'est la chose du spécificateur qui a été détruite, il ait résulté de cette destruction une augmentation de valeur pour le produit ».

« Dans l'espèce de l'art. 573, il y a par le fait mélange, mais dans l'accession légale, c'est une spécification : » parce que les choses mélangées sont de nature diverse, puisqu'il en résulte une nouvelle espèce ; » parce qu'il y a dans ce mélange un acte industriel. Cependant, par la raison qu'il y a dans le résultat un mé-

lange, cette espèce de spécification se rapproche sous plusieurs points de ce qui est appelé mélange par le code ; elle emprunte plusieurs de ses dispositions légales. C'est pourquoi l'en ne cherche pas quelle est la chose principale, quelle chose est l'accessoire ; c'est par cette raison qu'il résulte de la réunion un état de communauté. Mais aussi cet état peut être prévenu toutes les fois que les choses sont séparables par des moyens chimiques ou autres, pourvu toutefois qu'il n'y ait pas inconvénient à le faire, dépréciation de valeur de l'une ou de l'autre des choses constitutives, ou bien encolement matériel ».

(5) L'article 573 n'est pas applicable à la main-d'œuvre entrant la propriété. — CHAVOT, n° 577, dit loi : « L'article 573 décide formellement qu'il y a communauté dans l'hypothèse qu'il prévoit, mais il n'est applicable que dans les cas ordinaires, c'est-à-dire lorsque le prix de la main-d'œuvre est inférieur ou peu supérieur au prix de la matière ; car s'il lui était supérieur de beaucoup, sans aucun doute il n'y aurait pas communauté, puisque le travail serait alors réputé la partie principale et entraînerait la propriété de la matière. C'est ce qui arriverait lors même que le spécificateur n'aurait rien fourni, à fortiori s'il avait fourni une partie des matières. Et l'on sent que, dans ce cas, il ne serait pas nécessaire que le prix du travail surpassât de beaucoup le prix de la matière, car dans l'application des droits réciproques de chacun, on doit faire entrer la valeur de la matière fournie par le spécificateur, ce qui lui facilitera la supériorité de valeur voulue par la loi, pour qu'il acquière la propriété du tout ».

Op. conf. de DEKANT, n° 455 ; de HENNEQUIN, p. 366 ; de TAILLIER, t. II, p. 191.

(6) S'il y a un vol, on applique l'art. 51 du code pénal. — DEKANT, n° 458, dit à ce sujet : « S'il y a un vol de la matière, le voleur son complice, entre la restitution de la chose ou d'un prix selon les précédentes distinctions (car le voleur qui n'est point un absteur à l'application des règles portées sur les cas spé-

SECTION III.

DE MÉLANGE OU DE L'ALLIAGE DE DIVERSES SUBSTANCES.

616. Cas divers qui peuvent se présenter. Principe général.

616 1^{re}. Signification du mot mélange. Commixtion. Confusion.616 2^a. Principes du droit romain.616 4^a. Différence entre l'adjonction et le mélange.

617. Le tout composé, appartient au propriétaire de la matière à laquelle l'autre matière, par sa fonction, n'est qu'accessoire. Sans tenir compte de la main d'œuvre. Droits divers de ce propriétaire.

617 2^a. Conditions régulières par l'art. 573 pour qu'il y ait propriété commune. Rejet de la distinction entre les liquides et les solides.617 3^a. Quand a lieu l'acquisition commune.617 4^a. Le consentement au mélange empêche l'acquisition juris specificationis.

618. Si les deux matières sont égales sous le rapport de la fonction, la chose nouvelle appartient au propriétaire de la matière supérieure en quantité et prix. Quid si la séparation était possible? Et que le mélange eût été fait à l'insu du l'un des propriétaires?

619. Si la partie principale ne peut être reconnue comme él-

ément prévus, puisque la loi ne distingue pas) : s'il y a en vol, divers-nous, s'applique alors l'article 51 du code pénal, ainsi conçu : « Quand il y aura lieu à restitution, le coupable sera condamné en outre envers la partie à des indemnités dont la détermination est laissée à la justice de la cour ou du tribunal, à l'exception de la loi ne les aura pas réglées, sans qu'elles puissent jamais être au-dessous du quart des restitutions, même du consentement de la partie, et prononcer l'application à une œuvre quelconque. »

« Mais, si faut le dire, s'est son disposition qui est rarement appliquée. »

(1) Signification du mot mélange. — Commixtion. — Confusion. — « La loi mélange comprend généralement la réunion de choses de même nature en diverse nature, soit qu'il y ait entre elles qu'un simple contact par les parties extérieures, soit même qu'elles fassent partie seulement d'un même corps, considéré comme universalité, soit que l'union des diverses choses fut si intime, qu'elles soient confondues les unes dans les autres. »

« On peut donner pour exemple du premier cas, le mélange des grains et autres choses sèches ou à l'état solide; pour exemple du second, le mélange de deux troupeaux; pour exemple du troisième, le mélange des choses liquides naturellement ou rendues liquides. »

« Dans les deux premiers cas, chaque objet conserve son existence propre, eût-elle et séparée, et le mélange prend alors le nom particulier de commixtion. »

« Dans le dernier cas, l'union de chaque particule qui compose un objet avec les particules qui composent l'autre objet, et réciproquement, l'union de chaque particule de ce dernier objet avec les particules du premier, amène la fusion réciproque de chaque corps l'un dans l'autre, se nomme proprement confusion. Confundit propriè res dicuntur, quod ita permixcentur, ut ne ingrediatur alterum, et viceversa alterius partem in se recipiat. (VINCENT, § 17, de rerum divisi.) » (CAYOT, n° 553 et 554.)

(2) Principes du droit romain. — « Les Romains, dit CAYOT, n° 555, distinguaient soigneusement la confusion de la commixtion : et en effet, du la confusion pouvait résulter un état de communauté (§ 17); mais la commixtion produite furtivo causa, ou par le fait seul d'un des propriétaires, ne rendait pas le mélange commun (§ 18). Ainsi Vincent s'exprime-t-il ainsi dans ce dernier paragraphe : Commixtionis nunquam in vis est, ut per am potestatem rei nostrae aliena nobis adquirentur, sive diffidit et corporum separatim, sive non sit : cum nostro modo

desus, il y a lieu à licitation. Proportion dans le produit. Exemple. Le mélange est alors un moyen d'acquiescence la propriété. Pas de chose principale.

626. Dans le mélange de diverses matières appartenant à plusieurs maîtres, le droit d'accession au profit de l'un d'eux peut être fondé sur deux causes :

La première, lorsqu'une des matières remplit la fonction principale dans l'usage auquel l'alliage est préparé : comme, par exemple, si l'on avait infusé du sucre appartenant à l'un, dans de la liqueur appartenant à un autre, pour en rendre l'usage plus agréable, c'est la matière provenant de ce dernier qui devrait être considérée comme principale, parce qu'elle remplirait la principale fonction dans l'usage de la boisson;

La seconde, lorsque la matière provenant de l'un des propriétaires est beaucoup supérieure à l'autre par la quantité et le prix.

Outre ces deux cas, nous aurons à en examiner un troisième, dans lequel on se trouve lorsque ni l'une ni l'autre des matières ne peut être considérée comme principale dans le mélange.

626 2^a (1).626 3^a (2).

flet, ut nliquid sit le meo non alieno, quod alterum ad se naturae necessitate trahat. Nous ne saurions suivre cette doctrine en présence de l'article 573; et la seule utilité qu'il peut y avoir encore, dans autre droit, à distinguer la commixtion de la confusion, s'est qu'ordinairement les choses qui font l'objet de la commixtion sont, en vertu de leur nature et de la conservation intégrale de cette nature, plus faciles à distinguer et à être séparées, ce qui précéderait l'état de communauté. »

HENRIQUEZ, p. 351-354, dit ici : « S'agit-il de la mixture de deux choses homogènes, le composé demeure indivisible entre les propriétaires des liquides mélangés, proportionnellement à ce que chacun avait fourni (loi 1, § 3, lib. X, tit. IV, ad exhibendum). Les choses mêlées étaient-elles de nature différente, comme dans la fabrication du vin miellé, le nouveau produit était attribué à l'auteur de la mixture. La première décision était fondée sur ce que le composé pouvait, en raison de quelques nuances dans les qualités mélangées, offrir des qualités différentes de celles des composants. La seconde décision concernant les choses qu'il était impossible de rendre à leur premier état, n'était qu'une nouvelle application du droit de Justinien (loi 5, § 4, D., lib. VI, tit. 1, de rei vind.) et procédait quel titre avait donné à la conservation du composé l'auteur du mélange, opération presque toujours sans difficulté et quelquefois sans loyauté? Il suffisait donc de jeter une quantité convenable de miel dans une tasse de vin de Falerne, pour devenir propriétaire du mélange produit, sans le paiement d'une indemnité? N'est-ce pas une anomalie que cette parité de position établie entre la peinture, la statuaire et l'auteur d'une mixture, quelques biens calculés qu'en l' suppose? L'indivision, déduction faite d'un salaire, aurait évidemment mieux aménagé tous les intérêts et tous les droits. »

DERAYON dit ici, n° 441-444 : « Dans le mélange des solides, chaque chose conserve sa substance et son corps séparé, même lorsque ce seraient des grains qui seraient été mêlés : en sorte qu'il est vrai de dire, en principe, que cette espèce de mélange n'est point par elle-même une manière d'acquiescence la propriété : ce sera le partage des choses qui la confirmera réciproquement à chacune des parties, par un échange de portion de celles qui appartiennent à l'un, en retour de portion de celles de l'autre. Mais comme ce mélange amène le partage, il est au moins la cause, si ce n'est immédiate, du moins médiate, de l'acquisition réciproque. »

« Au surplus, dans le cas où un créancier a reçu en paiement des deniers qui n'appartiennent pas à son débiteur, et qu'il les a confondus avec les siens, de manière qu'on ne puisse plus les con-

626 4° (1).

627. Lorsqu'une chose a été formée par le mélange de plusieurs matières appartenant à différents maîtres, dont l'une n'est qu'accessoire à l'autre par sa fonction, le tout appartient au maître de la matière principale. Tel est, par exemple, le cas où l'on aurait fait du vinaigre avec une substance acide appartenant à une personne, infusée dans du vin appartenant à une autre : alors le domaine du tout devrait être acquis au propriétaire du vin, parce que sa matière remplirait la principale fonction dans le corps mélangé.

Si l'ouvrier qui a fabriqué le vinaigre l'avait fait avec des acides et aromates à lui propres, il ne serait point pour cela associé à la propriété du tout de nouvelle espèce, dans les rapports combinés de sa pro-

priété et de sa main-d'œuvre, comme lorsqu'il s'agit de la spécification ordinaire, parce que la loi ne porte pas ici la même disposition, par la raison que nous avons expliquée à la fin de la section précédente : c'est la loi de nature qui opère ici la spécification.

Le propriétaire du vin pourrait donc seul, et dans tous les cas, revendiquer le vinaigre, en remboursant le prix de la fabrication et celui des acides infusés dans sa liqueur (2) ; mais s'il avait été fabriqué à son insu, il pourrait aussi laisser le vinaigre au fabricant, et exiger de lui la restitution du vin en égale quantité et bonté, ou sa valeur (376) ; il serait même fondé à exiger des dommages-intérêts s'il en avait souffert, et que l'ouvrier eût agi en mauvaise foi (377) (3).

627 2° (1).

autre, le jurisconsulte Javolenus dit d'après Catus dans la loi 8, ff. de solutionibus, que ce mélange lui en a fait acquérir la propriété (sauf au propriétaire des deniers son recours contre celui qui les a fait servir à l'acquisition de sa dette) ; et pourtant chaque pièce de monnaie, comme chaque grain de froment, a conservé son être. Mais plusieurs interprètes ont pensé que cette différence entre ce cas et celui du mélange ordinaire des choses solides, tient à ce que la confusion qui s'est opérée fait que les deniers sont censés consommés, et conséquemment que si cette consommation a eu lieu de bonne foi, celui qui les a reçus en est par là devenu propriétaire, puisqu'en on ne peut le forcer par aucune action quelconque à les restituer.

« Ainsi, dans le mélange des choses solides, les substances sont réellement conservées avec leur nature.

« Dans celui des liquides, ou des solides mis en fusion et mêlés, les substances ne sont plus distinctes.

« D'après cela, dans le premier cas, chacun des propriétaires peut réclamer sa chose en nature, si les objets peuvent se séparer et si le mélange n'a pas eu lieu du consentement de tous les intéressés, comme des troupeaux qui se sont mêlés dans les champs. Si, même dans ce dernier cas, les choses ne peuvent se séparer sans inconvénient, comme des grains qui ont été mêlés par méprise au mégarde, les différents maîtres en acquièrent la propriété dans la proportion de la quantité, de la qualité et de la valeur des matières appartenant à chacun d'eux. S'ils ont tous consenti au mélange, c'est leur convention qui règle leurs droits respectifs. »

(3) *Différence entre l'adjonction et le mélange.* — « Le cas du mélange, dit DEMANTE, n° 576, diffère de l'adjonction en ce qu'un lieu d'individus non ce sont des matières qui sont confondues ; il paraît différer toujours de la spécification, en ce point que la formation de la chose provenant du mélange ne suppose aucune industrie. » Op. réf. de CHAYOT, n° 556.

DEMANTE enseigne, n° 441 : « Ce cas diffère, au surplus, de celui de l'adjonction, non-seulement dans le résultat, mais aussi dans la cause ; dans le résultat, puisqu'il s'établit une communauté, tandis que dans celui de l'adjonction le propriétaire de la chose réputée principale a droit au tout, en payant la valeur de l'accessoire ; dans la cause, en ce qu'il n'y a aucune des choses qui soit réputée principale, quoique l'une d'elles soit appuyée par la loi pouvoir être plus considérée sous le rapport de la quantité, de la qualité et même de la valeur. Il importe donc de distinguer les deux cas, afin d'appliquer à chacun les règles qui lui sont propres. »

(2) CHAYOT, n° 557-558, dit ici : « Voyons maintenant dans quelles circonstances le mélange est une occasion d'acquérir la propriété d'autrui :

« Lorsqu'une chose a été formée par le mélange de plusieurs matières appartenant à différents propriétaires, mais dont aucune ne peut être regardée comme la matière principale, si les matières peuvent être séparées, celui à l'un desquel les matières ont été mélangées peut en demander la division. Si les matières ne peuvent pas être séparées sans inconvénient, ils en acquièrent en commun la propriété dans la proportion de la qualité et de la valeur des matières appartenant à chacun d'eux (art. 573).

« De ces termes de l'article, mais dont aucune ne peut être regardée comme la matière principale, il résulte clairement qu'il n'y a mélange suivant le code que lorsque dans ce cas, quand la confusion s'est faite, on ne distingue pas une chose principale ; ce serait en effet le cas de l'adjonction. D'où l'on doit conclure, que dans le cas de mélange la propriété n'est pas attribuée suivant des considérations de principal et d'accessoire ; qu'en général la chose devient seulement commune et n'est pas attribuée exclusivement au propriétaire de l'une des parties, comme dans le cas d'adjonction ; et que lors même qu'une des parties serait assez supérieure en valeur sur l'autre pour faire attribuer la propriété du tout à son propriétaire (art. 579), cependant elle ne pourrait être considérée comme chose principale, parce que la partie mineure ne saurait être considérée comme destinée à son usage, sans inconvénient ou empêchement. » Op. réf. de DEBANTON, n° 445.

DEMANTE, n° 576, dit au contraire : « On reste, la loi semble reconnaître applicables à ce cas, comme à celui d'adjonction, et le principe qui attribue la propriété du tout au maître du principal, et les règles qui servent à distinguer le principal de l'accessoire. »

HEMELQVIST, p. 365, s'entend pas les mots *chose principale* dans le même sens que PROUDHON et CHAYOT : « Si aucune des matières qui sont entrées dans le mélange ne peut être considérée comme principale sans la seule en l'autre 573, il faut distinguer : en les matières peuvent être séparées, on elles ne peuvent plus l'être, du moins sans inconvénient. Dans le premier cas, celui à l'un desquel les matières ont été mélangées peut en demander la division (573). Dans le cas contraire, c'est-à-dire si les matières ne peuvent plus être séparées sans inconvénient, la chose est acquise en commun aux propriétaires des matières constitutives, dans la proportion de la quantité et de la valeur des matières appartenant à chacun d'eux (573). »

(3) Voir ci-après n° 579 3° et 579 7°.

(4) *Conditions requises par l'art. 573 pour qu'il y ait propriété commune.* — CHAYOT, n° 559 à 561 et 563, dit à ce sujet : « L'article 573 soumet, en cette circonstance, l'exercice du droit d'accession à trois conditions : la chose provenant du mélange ne sera commune que : 1° lorsque le mélange aura été fait à l'insu d'un des propriétaires. En effet, s'il avait été commandé par les deux propriétaires, l'état de communauté se serait par le résultat du mélange, mais bien de la volonté de chaque propriétaire qui, en voulant faire participer le propriétaire de l'autre objet à la propriété de l'objet qui lui appartient, a voulu réciproquement participer à la propriété de l'objet qui ne lui appartient pas. On ne saurait dire en effet, dans cette circonstance, que cette manière d'acquérir est le fait seul du mélange, on n'y renoncera plus la seule action de la matière. La proportion de leurs droits sera alors déterminée par leurs conventions, qui pourront fort bien s'écarter de la valeur proportionnelle de chaque partie ; à défaut de conventions sur ce sujet, cette proportion sera déterminée par la juge. » Lorsque les objets ne peuvent être séparés sans inconvénient ; car toutes les fois qu'ils peuvent l'être, chaque propriétaire a la faculté de réclamer sa chose en nature, ils seraient des troupeaux qui se seraient mélangés dans les champs. En effet, il n'y a plus alors cette union latente qui détruit les existences indi-

627 3° (1).

627 4° (2).

628. Si aucune des matières ne remplit de fonction principale dans le mélange, mais que celle appartenant à l'un des propriétaires soit beaucoup supérieure à l'autre par la quantité et le prix, en cas le propriétaire de la matière supérieure en valeur peut réclamer la chose provenant du mélange, en remboursant à l'autre la valeur de sa matière (374) (3).

violentes, et, en empêchant de les reconnaître, méconnaître de les laisser en communauté.

« L'inconvénient de la séparation est une des causes qui constituent les choses en communauté, quelle que soit leur nature, solide ou liquide; car l'état de solidité des corps n'est plus une circonstance qui puisse s'opposer à leur acquisition. Ainsi la mesure de blé qui m'appartient et qui a été mêlé avec le blé de mon voisin, est soumise aux mêmes conséquences *mixtas* que mon vin qui a été mélangé avec celui du même voisin. Car, quoique chaque grain conserve sa substance et son individualité, par cela même qu'il y a impossibilité au même simplement de l'inséparabilité et la reconnaissance, il sort de la propriété particulière à laquelle il était soumis et devient commun, à l'instant même où il est mêlé avec ceux d'autrui. Mais croyez que ce n'est méconnaître l'esprit de l'article 573 que de faire, en cette circonstance, une distinction entre les solides et les liquides, et de soutenir qu'à l'imitation du droit romain (§ 58), les solides restent après le mélange soumis à la propriété particulière et à l'action en revendication *in rem*; nous n'accordons qu'à l'action en partage.

« La troisième condition est implicite; les objets mélangés par l'un des propriétaires à l'un de l'autre doivent être de même nature, par exemple du vin à du vin, du blé à du blé; le mélange est alors de même nature que chaque chose particulière. Et en effet, si chaque chose différait de nature, leur mélange deviendrait nécessairement naissance à une chose d'une autre espèce, et ce serait, comme nous le verrons plus bas, le cas de la spécification prévue par l'art. 575. Cependant cette règle ne doit pas être prise dans un sens entièrement exclusif; en effet, la spécification suppose le fait de l'homme, un acte industriel de sa part, « tandis » que le mélange diffère de la spécification, dit DEBANT, en ce « point que la formation de la chose provenant du mélange ne suppose aucune industrie. La formation de l'espèce nouvelle par le mélange de deux choses de nature diverse doit au par hasard ne constituer qu'un simple mélange, un état de communauté si les choses ne peuvent être séparées; ce ne peut être une spécification, car il n'y a aucun acte industriel, et ce qui est dû au hasard, personne ne peut le revendiquer comme spécification (VINNIE, § 17, n° 4 in fine). Ainsi le § 17, last. de *rem. div.*, dit-il formellement que dans cette circonstance il importe peu que la chose provenant du mélange soit de même ou d'une autre nature. Il ne peut en être autrement dans notre droit.

« Lorsque les trois conditions sont réalisées, chaque propriétaire acquiert une partie de la chose d'autrui en échange de ce qu'il perd de la sienne propre, et cela si ne patetista rei cuiusque, *eigena natura rem unum mixta trahat alteram* (VINNIE, n° 10). Alors la chose provenant du mélange, *id totum corpus*, quand *ex confusione fit*, devient commune; les différents propriétaires en acquiescent individuellement la propriété dans la proportion de la qualité et de la valeur des matières appartenant à chacun d'eux (573, § 1).

DEBANT, n° 443, dit à l'égard de l'article 573 : « Cette sorte de manière d'acquiescer s'opère, comme au jeu, par un échange qui se fait de partie de la matière de chacun des propriétaires en retour de partie de celle de l'autre : il y a tout à la fois aliénation et acquisition pour chacun. »

(1) Quand a lieu l'acquisition commune ? — A cette acquisition a lieu, dit CHAYOT, n° 561, à l'instant même où le mélange est fait; en effet, c'est une manière d'acquiescer par accoutumance, c'est-à-dire par la seule force et puissance de autre chose, et l'un ne saurait sans arbitraire en ajourner la réalisation après la circonstance qui produit l'accession, c'est-à-dire l'union en la mé-

Ainsi, dans le cas où l'on aurait versé une moindre quantité de vin ou de blé dans une quantité éminemment supérieure, et appartenant à un autre, c'est ce dernier qui serait propriétaire du mélange; comme lorsqu'on a fait une armoire avec des planches appartenant à deux maîtres, c'est celui dont on en a pris la plus grande quantité qui doit rester propriétaire du meuble (369).

Néanmoins si les matières composant le mélange pouvaient être séparées sans inconvénient, comme

l'ongle. Il n'y a pas de difficulté lorsque les choses sont d'une nature liquide, mais si elles sont solides, au auteur, DEBANT, n° 441, paraît en attribuer l'acquisition à une circonstance autre que le mélange même; il s'exprime ainsi à ce sujet : « Dans le mélange des solides, chaque chose conserve sa substance et son corps séparé, même lorsque ce seraient des grains qui auraient été mêlés : en sorte qu'il est vrai de dire, en principe, que cette espèce de mélange n'est point par elle-même une manière d'acquiescer la propriété; ce sera le partage des choses qui la confère réciproquement à chacune des parties, par un échange de portion de celles qui appartenant à l'un, en retour de portion de celles de l'autre. Mais comme ce mélange amène le partage, si l'est au moins la cause, sinon immédiate, du moins médiate, de l'acquisition réciproque. » Suivent le système de cet auteur, le mélange ne devrait pas être considéré comme une manière d'acquiescer, mais procurerait seulement l'accession d'acquiescer; c'est-à-dire, en d'autres termes, que dans le mélange des solides le droit d'accession est inefficace, qu'il n'est plus une manière d'acquiescer. Mais alors quelle est donc la signification des articles 573 et 574? pourquoi sont-ils placés dans la section où l'on acquiesce les choses mobilières par droit d'accession? D'ailleurs est-il bien exact, dans notre droit, de dire que le partage confère réciproquement la propriété? N'est-il pas simplement déclaratif, et ne fait-il pas que rendre distincts des droits antérieurement confondus? Nous sommes donc bien loin de croire que cette opinion soit, comme il le dit, en harmonie avec les principes. Elle l'est en ce point à la doctrine du droit romain (§ 58). Mais ce droit, plus conséquent que l'auteur, n'établissait pas alors de communauté, et en conservant la propriété individuelle, il enervait l'action qui l'acquiescissait, l'action *in rem*, l'action en revendication, à la différence de ce qui arrivait dans le mélange des liquides, où chaque propriétaire n'avait plus que l'action *remota dividenda*, par la raison que ce qui, avant la confusion, appartenait à chaque propriétaire, après la confusion le même objet appartenait à chacun *conjunctim*. Notre droit ne faisait aucune distinction entre le mélange des solides et des liquides, si ce n'est sous le rapport de la facilité de les séparer, circonstance que l'on suppose impossible ici, et n'accordant qu'une action en partage (art. 573, 575), nous sommes autorisés à dire que c'est parce que les uns et les autres, par leur mélange, ont produit une chose commune, ou autrement dit que les uns et les autres qui, avant le mélange, appartenaient à chacun *separatim*, après le mélange appartenent à chacun *conjunctim*. Notre droit ne faisait aucune distinction entre le mélange des solides et des liquides, si ce n'est sous le rapport de la facilité de les séparer, circonstance que l'on suppose impossible ici, et n'accordant qu'une action en partage (art. 573, 575), nous sommes autorisés à dire que c'est parce que les uns et les autres, par leur mélange, ont produit une chose commune, ou autrement dit que les uns et les autres qui, avant le mélange, appartenaient à chacun *separatim*, après le mélange appartenent à chacun *conjunctim*. » (Voy. POTHIER, *Propriété*, n° 191 in fine; les rédacteurs du code ont réalisé ses vœux sur les trois points qu'il prévoit dans ce numéro.)

(2) Le consentement au mélange empêche l'acquisition purement individuelle. — CHAYOT, n° 561, dit ici : « Le consentement du propriétaire à former un mélange, qui deviendrait naissance à une espèce nouvelle, empêcherait aussi que le question de propriété fût décidée *jura specificationis*, elle le serait par leur convention (§ 17), et il importerait peu que les choses fussent ou non séparables. » Op. conf. de DEBANT, n° 443; de DELVIGNY, t. III in-8°, p. 126; de HENNEQUIN, p. 366, où il dit : « Dans le cas de mélange, si la séparation n'est pas possible et si l'une des matières est de beaucoup supérieure à l'autre, le propriétaire que l'on n'a pas consulté sur l'emploi que l'on voulait faire de son bien, a le choix; il peut refuser le composé et demander la restitution de sa matière en même nature, quantité et bonté. Ce n'est, de reste, que lorsque la spécification et le mélange se sont opérés à son insu, qu'il jouit de son droit. »

(3) Op. conf. de CHAYOT, n° 566.

s'il s'agissait de graines de diverses espèces facilement séparables par l'opération du trible, on ne pourrait refuser au propriétaire à l'insu duquel le mélange aurait été fait, le droit d'en demander la division pour reprendre l'espèce provenant de lui.

629. Lorsque aucune des matières mélangées ne peut être considérée comme partie principale du mélange, ni sous le rapport de sa fonction, ni sous celui de sa prééminence en quantité et valeur, la conséquence qui en résulte, c'est que le mélange reste commun aux propriétaires des matières dont il a été formé, et doit être licité à profit commun, ou partagé entre eux dans la proportion de leurs droits (375) (1).

Ainsi, dans les pays de rivières sur lesquelles on flotte le bois à bûches perdues, si deux flottes de même essence, arrivant ensemble sur le même port, se trouvent confondues, les deux marchands seront associés dans le tout, et chacun d'eux aura droit au prix suivant la proportion de la grandeur de sa flotte.

Mais, dans cette troisième hypothèse comme dans la précédente, si les matières peuvent être séparées sans inconvénient, le propriétaire à l'insu ou sans la volonté duquel le mélange a été fait, peut en demander la division ou la séparation pour réclamer sa chose (373).

Ainsi, dans le cas du flottage dont nous venons de

parler, si le bois de l'un était d'une essence différente de celle du bois de l'autre, et que les bûches de chacune des flottes fussent par là reconnaissables, il pourrait y avoir lieu à en demander la séparation lors du moulage à faire sur le port.

SECTION IV.

DISPOSITIONS COMMUNES A LA MATIÈRE DE L'ACCESSION (2).

629 2°. Dans tous les cas de communion la licitation peut être provoquée (3).

629 3°. Peines auxquelles sont soumis ceux qui emploient la chose d'autrui. Cas de mauvaise foi (4).

629 4°. Indemnités auxquelles on peut les condamner en cas de vol (5).

629 5°. Les dommages-intérêts peuvent être alloués indépendamment de la mauvaise foi (6).

629 6°. La mauvaise foi n'est pas un obstacle à l'accession (7).

629 7°. Le propriétaire à l'insu duquel les matières ont été employées, peut en demander la valeur ou la restitution en même nature (8).

(1) Op. conf. de CHAVOT, qui ajoute, n° 565 : « Et chacun des propriétaires a le droit de demander que les étrangers soient appelés à la licitation (art. 1682). »

Voir ci-après n° 609 2°.

(2) Presque tous les auteurs ont fait une section séparée des principes qu'ils regardaient comme communs à l'adjonction, à la spécification et au mélange. C'est à leur imitation que nous formons de leurs opinions réunies la section IV, comme appendice au Traité de l'ACQUISITION, qui a fait dans le cours de son travail l'application des art. 575, 576 et 577 du code civil à chacun des modes d'accession qu'il examinait.

(3) Dans tous les cas de communion la licitation peut être provoquée. — DELVINCOURT, t. III n° 30, p. 431, cite l'art. 575 comme applicable à tous les cas où la communion existe. « La licitation, dit-il, c'est l'adjudication au plus offrant. » (Voy. FROVINCOURT, n° 604, 619.)

(4) Peines auxquelles sont soumis ceux qui emploient la chose d'autrui. — Cas de mauvaise foi. — CHAVOT, n° 578 et 579, dit à ce sujet : « Ceux qui auront employé des matières appartenant à d'autres, et à leur insu, pourront aussi être condamnés à des dommages-intérêts, s'il y a lieu, sans préjudice des peines suites par voie extraordinaire, si le cas y échet (art. 577). »

Celui qui emploie sciemment la chose d'autrui à son avantage particulier, est coupable aux yeux de la morale et de la loi; mais son action sera soustraite de peines plus ou moins graves suivant les circonstances : s'il a sciemment employé la chose sachant qu'elle appartenait à autrui et sans en acquiescer de son consentement, il n'est coupable que d'un acte de mauvaise foi, qui le fera condamner à des dommages-intérêts dus au propriétaire, par cela même qu'il l'a privé de la souveraine disposition de sa chose, et peut-être employé de la consacrer à une destination à laquelle elle n'est plus propre. » (Voy. ci-dessus, n° 616, 619, 627.)

(5) Indemnités auxquelles on peut les condamner en cas de vol. — « Mais si celui qui a employé la chose l'a élevée en valeur à son préjudice, il sera possible de poursuivre par voie extraordinaire, c'est-à-dire de peines corporelles, outre les indemnités pécuniaires et la restitution de la valeur de l'objet. L'art. 57 du code peut en ainsi enlever : « Quand il y aura lieu à restitution, le coupable pourra être condamné, en outre, envers la partie lésée, si elle le requiert, à des indemnités, dont la détermination est laissée à la justice de la cour ou du tribunal, lorsque la loi ou les arts ne les ont pas réglées, ainsi que la cour ou le tribunal punit, »

« de consentement même de ladite partie, en prononcer l'application à une œuvre quelconque. » (CHAVOT, n° 586.)

« Mais il faut le dire, ajoute DEBANTON, n° 458, c'est une disposition qui est rarement appliquée. »

(6) Les dommages-intérêts peuvent être alloués indépendamment de la mauvaise foi. — CHAVOT, n° 581, dit ici : « Nous croyons même que lorsqu'il n'y a aucune mauvaise foi à imputer à celui qui a employé la chose d'autrui, mais seulement un acte d'imprudence ou d'imprévoyance, il peut être condamné à des dommages-intérêts, si de cet emploi il est résulté un préjudice pour le maître qui est resté, suivant les règles sur l'accession, propriétaire du produit inférieur en valeur à l'objet primitif. »

Cette décision est fondée sur le principe de l'art. 1382. Suivant nous, dans cette circonstance, il y aura lieu, aux termes de l'art. 577, à l'attribution des dommages-intérêts. (Op. conf. des PAND. FRANÇ., t. V, p. 244.)

« Si l'emploi a été de bonne foi, dit ROLLAND DE VILLAR-GEORGE, n° Accession, n° 41, les dommages-intérêts ne devraient être accordés que difficilement et seulement dans le cas d'un préjudice notable. »

DEBANTON enseigne, n° 457 : « La question des dommages-intérêts est généralement subordonnée au cas où celui qui a employé la matière d'autrui sans l'aveu du maître, a agi de mauvaise foi ; dans les autres, le prix de la matière en tient lieu, à moins que, par quelque circonstance particulière, le maître n'ait éprouvé un préjudice considérable de l'emploi qui a été fait de sa chose sans sa permission. »

(7) La mauvaise foi n'est pas un obstacle à l'accession. — « Une conclusion naturelle que l'on peut tirer de l'ensemble des articles sur cette matière, notamment de l'art. 577, et que nous avons déjà tirée plusieurs fois, c'est que la mauvaise foi n'est pas un obstacle à l'application des règles sur l'accession ; car cet article ne condamne pas celui qui est coupable de mauvaise foi à la restitution de la chose même, mais seulement à la restitution de la valeur, et ainsi à des dommages-intérêts suivant les circonstances. Et, en effet, le propriétaire n'obtient la restitution de sa chose que lorsque, suivant les règles sur l'accession, il reste propriétaire du corps entier. » (CHAVOT, n° 586.) Op. conf. de MAZERAT sur DEBANTON, n° 633.

(8) Le propriétaire à l'insu duquel les matières ont été employées peut en demander la valeur ou la restitution en même nature. Tel est le texte de l'art. 576. — JACQUEBO, t. II, p. 332.

CHAPITRE XVIII.

De l'acquisition des biens suivant les règles du droit civil.

630. Espèces d'acquisitions qui ont lieu par l'empire de la loi civile. Art. 711.

631. Succession.

632. Donation entre-vifs. Empire du droit naturel sanctionné par la loi civile. Distinction. Immeubles. Meubles.

633. Donation testamentaire. Intervention de la loi civile.

634. Effet des obligations. Contrats du droit des gens. Application au mort civilement.

635. Prescription. Source mixte.

636. Conséquence, quant au mort civilement. Peut-il larquer la prescription acquiescive? Distinction entre la chose acquiescive qui a lieu suivant les règles du droit naturel ou du droit des gens.

630. Les diverses manières d'acquiescive dont nous avons traité dans les chapitres qui précèdent, sont bien approuvées par la loi civile : autrement, elles ne seraient pas justes et légitimes ; mais leurs causes primitives et efficaces sont plutôt des dérivations du droit naturel et des gens, que du droit civil. Ici nous allons signaler brièvement quelles sont les espèces d'acquisitions qui ont lieu par l'empire de la loi civile.

Aux termes de l'article 711 de notre code, « la propriété des biens s'acquiescive et se transmet par succession, par donation entre-vifs ou testamentaire, par l'effet des obligations ; » à quoi l'article 712 ajoute qu'elle s'acquiescive aussi par prescription. Reprenons, les uns après les autres, chacun de ces modes d'acquisition, pour indiquer à quelle espèce de droit ils appartiennent.

631. Par succession : à l'instant du décès de tout individu, c'est la loi civile qui se saisit du patrimoine qu'il a laissé, et le distribue aux héritiers qu'elle nomme elle-même, sans que nul autre puisse rien prétendre à sa succession *ab intestat*. Voilà donc, pour les héritiers légitimes, un mode d'acquiescive par le pur empire du droit civil.

632. Par donation entre-vifs : les donations entre-vifs ont leur fondement dans le droit naturel, qui veut que le maître puisse disposer de sa chose ; mais, comme elles ne doivent recevoir leur exécution qu'autant qu'elles ont été revêtues des formes voulues par la loi civile pour les rendre valables, les donateurs ne sont acquiesciveurs légitimes que par l'empire du droit naturel, sanctionné par les règles du droit civil.

Néanmoins cela ne doit être entendu que des donations d'immeubles qui doivent être faites par écrit, ou même des dons mobiliers qu'on a voulu soumettre à cette forme ; mais quand il s'agit de dons mobiliers qui s'exécutent par la simple remise des mains du donateur en celles du donataire, ou par tout autre acte de tradition équipollente, ce genre de libéralité, n'étant sujet à aucune forme civile, reste sous l'empire des simples règles du droit naturel.

633. Par donation testamentaire : outre que les

testaments ne sont valables qu'autant qu'on les trouve revêtus de toutes les formalités voulues par la loi civile, c'est que, n'opérant leurs effets qu'après le décès du testateur, on ne pourrait concevoir comment, après la mort de l'homme, il lui serait toujours possible de dicter des lois à la postérité : il faut donc encore que l'action de la loi civile intervienne pour donner force à l'acte d'acquisition au profit des donateurs.

634. Par l'effet des obligations : ici les espèces sont d'un tout autre genre, et l'on doit dire que toutes les fois qu'il s'agit de simples contrats, pour la validité desquels la loi civile n'a pas établi des formes particulières, comme sont la vente, l'échange, etc., etc., l'acquisition est faite suivant les règles du droit naturel et des gens : d'où il résulte qu'alors le mort civilement peut acquiescive de cette manière, parce qu'il est toujours participant des avantages du droit naturel ; tandis qu'il ne pourrait acquiescive ni par voie de succession, ni par donation entre-vifs, ni par testament, parce qu'il ne peut plus participer en rien de ce qui dépend du droit civil de la société, dont il est retranché.

635. Et par prescription : la prescription est aussi un mode d'acquiescive, puisque le domaine de la chose doit rester entre les mains de celui qui l'a possédé durant le temps prescrit par la loi ; mais à quel droit ce mode d'acquiescive doit-il être rapporté ?

Nous croyons que ce genre d'acquisition doit être tout à la fois rapporté au droit civil et au droit des gens.

Et d'abord il doit être rapporté au droit civil, parce que c'est la loi civile qui l'a positivement établi, et que, si l'on ne consultait ici que la raison naturelle pour en faire l'application aux intérêts individuels des parties, il n'en résulterait rien autre chose sinon que plus longtemps le possesseur aurait joui de la chose d'autrui, plus il serait pressant qu'il en fit la restitution. Il faut donc l'intervention de la loi civile pour éteindre dans le possesseur l'obligation de restituer ; il faut que la loi civile lui adjuge elle-même le domaine de la chose pour qu'il en soit revêtu et qu'il ne soit plus tenu de la rendre.

Mais, d'autre part, on doit dire aussi que la cause de la prescription acquiescive est une inspiration du droit des gens, lorsque, cessant de l'envisager seulement par rapport aux droits privés et individuels des deux parties intéressées, on en vient à la considérer dans ses effets sur la paix publique ; et quand on réfléchit que, sans l'empire de possesseur et de la prescription, il n'y aurait que trouble et anarchie parmi les hommes, on est forcé de convenir que l'intérêt social, qui est la base du droit des gens, vient se joindre à la loi civile pour consacrer la prescription acquiescive de la chose possédée par un autre que par son maître primitif.

636. Et de là nous croyons qu'on doit tirer la conséquence que le mort civilement serait bien fondé à opposer, par le ministère de son curateur, le moyen de la prescription acquiescive de la chose dont il aurait joui durant le temps prescrit par les lois, puisqu'il n'est pas exclu de la faculté de réclamer la faveur du droit des gens.

Nous terminerons ce petit chapitre en faisant remarquer une différence notable qui se trouve entre la cause acquiescive qui a lieu suivant les règles du

dit à ce sujet : « Si celui qui a donné lieu à l'accession a cru que cette matière lui appartenait, il doit se voir dans son pouvoir qu'il peut rendre, et qu'il est employé, comme il a été celle de l'étranger, ou s'il serait que la matière qu'il a travaillée au lui

appartenait pas, alors il e commise une très grande faute et il ne peut se plaindre, si on le contraint de restituer, en la valeur, en une matière semblable à celle qu'il a employée. » (Voir ci-dessus nos 621 et 617.)

droit naturel et des gens, et celle qui s'exerce par les règles du droit civil.

Quand le titre ou la cause acquisitive ne reposent que sur le droit des gens, l'acquisition ne s'étend jamais au delà de l'actif de la chose qui en fait l'objet, et de ses accessoires; et s'il y a eu un précédent possesseur de cet objet, l'acquéreur ne succède jamais de plein droit aux obligations personnelles de ce premier maître, dès que ces obligations ne se rattachent point immédiatement et accessoirement à la chose.

Au contraire, dans les acquisitions qui ont lieu

suivant les règles du droit civil, il faut distinguer celles qui sont faites à titre singulier, de celles qui sont opérées à titre universel.

Quand elles sont le résultat d'un titre universel, tel que celui de la successibilité légitime ou testamentaire à titre universel, l'acquéreur ne succède pas seulement aux biens, il succède aussi à la personne de son auteur; il devient le représentant et comme la continuation de cette personne: en sorte qu'en acceptant le patrimoine du défunt, il contracte personnellement l'obligation de payer ses dettes, quelle qu'en soit d'ailleurs la cause.

QUATRIÈME PARTIE.

TRANSITION.

DE LA CONSISTANCE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ.

Dans les divers chapitres qui précèdent, nous avons traité du fondement et de l'origine du droit de propriété; nous avons amplement parlé de la distinction des diverses espèces de biens auxquelles ce droit s'applique; nous avons successivement indiqué les différentes manières de les acquérir: dans cette quatrième partie, nous allons nous occuper spécialement de la consistance, de l'étendue et des attributs du droit de propriété considéré sous le régime et d'après les dispositions de notre législation civile.

CHAPITRE XIX.

Du droit de propriété considéré d'après les articles du code qui s'y rapportent spécialement (1).

637. Division de la matière. Art. 544 du code civil. Droit absolu de jouissance chez le propriétaire. Usage permis par les lois et règlements. Exemples.

637 2°. Théorie du pouvoir réglementaire ou de police dans les limites à apporter au droit de propriété.

637 3°. Limites au droit de disposition quant aux bois et forêts.

637 4°. Limites au droit de disposition par le monopole du tabac.

638. Limite à ce droit, si nous portons injustement dommage à autrui.

639. Explication de ce mot *injustement*.

640. Exemple, dans le droit d'user des eaux pluviales, de la faculté de nuire à autrui. Différence du dommage matériel causé, et de la simple privation d'un bénéfice.

641. L'utilité de tous est préférée aux intérêts individuels. Texte de l'art. 545. Renvoi.

642. Texte de l'art. 546. Droit d'accession. Renvoi.

643. Art. 552. Droit de fouille dans une étendue illimitée. Limites. 1°. Mines. 2°. Mesures de police. Renvoi.

637. Ce sont les articles 544, 545, 546 et 552 du code civil, dans lesquels nous allons puiser sur l'ensemble du sujet de ce chapitre, les notions générales les plus nécessaires; après quoi nous reviendrons, dans les chapitres subséquents, sur les diverses partitions des matières, pour en exposer successivement et spécialement le système doctrinal, et indiquer les connaissances qu'il faut en avoir.

Art. 544. « La propriété est le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements (3). »

Le droit de jouir et de disposer de la manière la plus absolue: ainsi, quoique le fermier, l'usager, et l'usu-

(1) Voir ci-après nos 688 et suiv.

(2) CHAVOT entre dans plus de détails sur les limites apportées au droit de libre disposition de certains objets mobiliers; nous reproduisons sa doctrine dans l'édition que nous préparons du commentaire de THOULOSE sur la vente, sous l'article 1592. C'est là que cette matière doit être traitée.

(3) DEBANTON, 2^e 158 et 159, dit au sujet de l'article 544: « Propriétaire et maître, *dominus*, sont des termes synonymes, comme propriété et domaine. Le code se sert indifféremment de ces diverses expressions. C'est ainsi notamment qu'il dit qu'on ne peut prescrire le domaine des choses qui ne sont pas dans le commerce, pour établir qu'on ne peut en acquérir la propriété par ce moyen.

« En définissant de la sorte la propriété, la loi fait abstraction de la qualité de propriétaire, c'est-à-dire de la capacité; elle parle seulement du droit de disposer de sa chose, et non de l'exer-

cice de ce droit; car cette faculté que donne le droit de propriété de disposer des biens sur lesquels il réside, est exercée aussi bien par ceux qui nous représentent légalement, comme les tuteurs, etc., que par nous-mêmes, pourvu qu'ils n'exécutent pas les bornes de leurs pouvoirs. »

TOULIEN, 2^e 35 à 36, ajoute: « L'exercice du droit de propriété consiste dans tous les actes qui sont permis au propriétaire, ou plutôt, qui ne lui sont pas défendus; car tout ce qui ne lui est pas défendu par une loi formelle, lui est permis. Il serait ainsi difficile qu'inutile d'énumérer tous ces actes; mais on peut les rapporter à ces trois classes, qui répondent aux trois points fondamentaux de la propriété:

Jouissance,
Exclusion,
Disposition.

fruitier, nient le droit de jouir du fonds, ils n'en sont pas propriétaires, puisqu'au lieu de pouvoir en disposer, ils sont tenus de le conserver pour son maître (1).

Pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements; ainsi, quelle que soit l'étendue des droits du propriétaire, il ne peut se permettre de frauder ceux de la douane ou ceux de l'octroi par la pratique de la contrebande, en transportant clandestinement ses denrées d'un lieu dans un autre, attendu que ce qui se rapporte à l'utilité publique, doit toujours prévaloir sur ce qui ne regarde que l'intérêt particulier. *Quod communiter omnibus prodest, hoc privatim utilisati preponderandum* (L. unie., cod. de cad. toll., § 14) (2).

657 2° (3).

« La première clause comprend tous les actes qui ont pour but de retirer de la chose tout le profit, sous l'assistance ou l'agrément qu'elle peut procurer; d'en recueillir tous les fruits; en un mot, de la faire servir à tous les usages possibles et non défendus.

« La seconde comprend tous les actes qui tendent à interdire aux autres l'usage de la chose, à la revendiquer, à réprimer les troubles qu'on voudrait apporter à la jouissance ou à la disposition du propriétaire.

« La troisième clause comprend tous les actes relatifs à la disposition de la chose. Disposer d'une chose c'est en faire tout ce que l'on veut; le propriétaire a le droit d'en disposer de la manière la plus absolue. Ce droit renferme celui de démembrer la chose, d'en changer la forme, la surface, la substance même, en tant qu'il est possible, en un mot, de la consommer.

« C'est ce qu'il faut entendre quand on dit que la propriété comprend le droit d'abuser, *ius abutendi*, par apposition au simple usage, *ius utendi*, qui est le droit d'user sans consommer la substance de la chose; car l'abus des choses qui nous appartiennent peut être impuni, mais il n'est jamais permis. Les lois et la justice répriment ces abus en plusieurs cas.

« Le droit de disposer renferme encore celui d'aliéner, en tout ou en partie, pour toujours ou pour un temps limité, purement ou sous condition, en faveur d'une personne certaine ou incertaine, gratuitement ou à titre onéreux. Aliéner c'est transférer à un autre son droit de propriété. Nous verrons, dans le troisième livre, comment s'exerce cette translation.

« Mais le droit de disposer renferme de plus celui d'abdiquer en tout ou en partie le droit de propriété sans le transférer à un autre, afin d'être déchargé des obligations qui y sont inhérentes, lorsque le propriétaire n'y est point assujéti en vertu d'une obligation personnelle. Nous avons des exemples dans le dévouement par hypothèque, dans l'abdication faite par le propriétaire féodal au seigneur, pour se libérer du remboursement des superficies dans l'abdication de la mitoyenneté.

« Enfin, le droit de disposer renferme celui d'aliéner la chose. La loi veut même que toutes les fois qu'une personne s'oblige, elle aliène ses biens; de là la maxime, qui s'oblige aliène le sien; principe conservateur des sociétés et qui, donnant aux obligations une sorte de réalité, les fait pincer avec les biens d'une génération à l'autre.

« Le propriétaire, qui peut aliéner son droit de propriété en entier, peut à plus forte raison ne l'aliéner qu'en partie. *Non debet esse plus licet quod minus est non licere*.

« Il peut donc, en faveur d'un tiers, renoncer à quelques-uns des actes que comprend le droit de propriété parfaite, et lui donner le droit de les exercer seul, ou en partageant l'exercice avec lui. Il n'y a rien en cela qui se concorde avec les notions de la propriété, puisque ces actes peuvent être et sont en effet séparés par leur nature. La propriété peut donc céder à une autre personne le droit de faire exclusivement ou en commun avec lui certains actes de propriété, ou se réservant tous les autres, et il peut également s'interdire à lui-même certains actes qui pourraient nuire à une autre personne (il peut céder ses droits de maître qu'il se soit personnel ou censuier, c'est-à-dire qu'il se soit attaché à sa personne et finissent avec elle, ou de manière qu'ils passent à ceux ou celles qui lui succéderont dans la propriété de tel héritage, en sorte que tous les possesseurs de tel héritage, quels qu'ils soient, aient les mêmes droits, qui sont alors considérés comme inhérents à la chose.

« C'est de là que découlent les servitudes personnelles et réelles.

(1) On lit dans les *PANDECTES FRANÇAISES*, t. V, p. 181 : « Il est fait honte d'avoir fait disparaître de la définition de la propriété, le mot *abus*. On ne concevait pas trop ce que c'était

que ce droit d'abuser de sa chose, au moyen de l'exception que nous donnons à ce mot. Celui qui abuse de sa chose n'est point un propriétaire qui jouit ou qui dispose, c'est un fou. C'est précisément la chose que nous attachons au terme *abus*, qui jette tout de difficulté sur les caractères de la prodigalité. Un citoyen, dit-on, qui dilapide sa fortune, est un propriétaire qui abuse de sa chose; il n'est pas réprimé par les lois de la loi parce qu'il en a le droit.

MALLEVILLE dit à ce sujet : « Cet article est la traduction de la définition que les lois romaines donnent de la propriété. Dominium, dit la loi 11, cod. mandati, est *ius utendi et abutendi re suæ, quantum juris ratio patitur*. Le mot *abus* ne veut pas dire ici abuser, comme en ce droit vulgairement, mais disposer pleinement jusqu'à la consommation de la chose, par apposition au mot *uti*, qui est seulement le droit d'user *salutem rerum abutendum*.

(2) BENTON dit, au 561 : « Mais cet intérêt (l'intérêt général) est plus puissant que le droit de propriété lui-même, et voilà pourquoi le propriétaire ne pourrait licitement détruire sa chose, si de cette destruction il pourrait résulter un préjudice pour autrui. Et le droit d'user de sa chose suivant sa valeur, d'en disposer selon son libre arbitre, reçoit lui-même et par l'effet du même principe, des restrictions dans plusieurs cas. C'est ainsi, par exemple, qu'un propriétaire de grains n'a pas toujours la faculté de les exporter hors du royaume; que la loi assujéti les propriétaires des marais à épurer les défrichements jugés nécessaires en utilité par le gouvernement, ou à les louer épurer par des concessionnaires, lorsqu'ils se sont point offerts pour les effectuer; qu'il n'est permis de construire des fours à chaux et autres établissements insalubres, qu'à une certaine distance des villes et des faubourgs; qu'on ne peut creuser les bois en toute saison, ni les défricher sans la permission de l'administration, etc. »

TOLLIER, n° 83, ajoute : « Quelques auteurs établissent une différence entre le domaine et la propriété; ils entendent par la propriété, cette qualité que l'on encadre dans la chose même, en tant qu'on la considère comme appartenant à telle ou telle personne, exclusivement aux autres.

« Et par le domaine, ils entendent le droit de disposer à notre gré de ce qui nous appartient, droit qui reprend comme l'effet de la propriété; de sorte que, selon eux, le domaine est attaché à la personne au lieu que la propriété est attachée à la chose même. Ainsi domaine et propriété seraient deux termes corrélatifs, l'un serait le droit actif de disposer, l'autre son qualité passive qui suit toujours la chose et la suit à la disposition du propriétaire.

« Cette distinction, trop subtile, comme l'a fort bien observé PUFFENDORF, ne peut être d'aucun usage dans la pratique, en théorie, elle peut répandre du jour sur la nature du droit de propriété.

« Et par le domaine, ils entendent le droit de disposer à notre gré de ce qui nous appartient, droit qui reprend comme l'effet de la propriété; de sorte que, selon eux, le domaine est attaché à la personne au lieu que la propriété est attachée à la chose même. Ainsi domaine et propriété seraient deux termes corrélatifs, l'un serait le droit actif de disposer, l'autre son qualité passive qui suit toujours la chose et la suit à la disposition du propriétaire.

« Cette distinction, trop subtile, comme l'a fort bien observé PUFFENDORF, ne peut être d'aucun usage dans la pratique, en théorie, elle peut répandre du jour sur la nature du droit de propriété.

« Et par le domaine, ils entendent le droit de disposer à notre gré de ce qui nous appartient, droit qui reprend comme l'effet de la propriété; de sorte que, selon eux, le domaine est attaché à la personne au lieu que la propriété est attachée à la chose même. Ainsi domaine et propriété seraient deux termes corrélatifs, l'un serait le droit actif de disposer, l'autre son qualité passive qui suit toujours la chose et la suit à la disposition du propriétaire.

(3) Théorie du pouvoir réglementaire ou de police dans les limites d'un droit de propriété. — MENEGUET, t. II, p. 370 à 381, dit à ce sujet : « Les jours de Thomas seraient comme des points perdus dans l'espace, s'il ne lui était pas donné de former de tous les instants de son existence une trame continue, un tout, un ensemble; et c'est là le précieux ouvrage qu'il tient de la protection des lois. Par la loi de propriété, tel que les sociétés civiles les reconnaissent, le passé se réalise, se constitue et forme une base solide sur laquelle s'appuient les jouissances du présent et les projets de l'avenir. Particulièrement abstrait sous le pou-

voir social, l'homme s'abandonne à des méditations, un livre à des entreprises qui, en transmettant d'âge en âge, se développent et se perfectionnent par la double action de la réflexion et du temps. La sécurité, voilà le trait caractéristique de la vie sociale, et ce que le travail ne saurait payer par trop de sacrifices. C'est dans cette idée et non pas dans la théorie du chef des utilitaires que le législateur pose le droit de commander à la propriété, d'en régler l'exercice et d'en modifier les attributs. La propriété n'est pas seulement, comme l'appelle BENTHAM, une base d'attente, c'est un droit complet, mais menacé, et qui s'acquiesce envers la société, sa protection, en se prêtant à ses exigences et en secondant ses progrès. Nous allons rendre ces vérités plus sensibles, en exposant la législation limitative et en y distinguant avec soin les règles restrictives inhérentes à la propriété considérée dans sa nature, de celles qui lui visent tout de dehors, c'est-à-dire qui lui sont imposées par l'autorité publique.

Le droit de propriété trouve sa première limite en lui-même. Le pouvoir de chaque propriétaire s'étend aux confins de son héritage : à personne n'appartient le droit d'avancer un balcon, de projeter une saillie sur le terrain d'autrui ; et qui veut planter, doit laisser avec de distance entre la plantation et la ligne séparative, pour que la terre limotrophe ne soit atteinte ni par le développement des racines, ni par celui du brumage (art. 671 et 672 du code civil). Les constructions ne sont pas moins esquivées que les plantations à cette règle exigeante et protectrice. Tout édifice doit être disposé du manière à ce que ses eaux pluviales et ménagères s'écoulent sur le terrain de son propriétaire ou sur la voie publique (art. 681 16°). C'est par une application du même principe qu'il est défendu d'aggraver par un travail quelconque la servitude imposée aux héritages inférieurs, en rendant plus rapide la marche d'un cours d'eau. *Hoc autem actio (aquar pluviarum arcedo) locum habet... quoniam nemo facto opere agro aqua nocitura est: id est, cum quis manu fecerit, quo aliter fluat, quam natura voluit; si forte imminuta cum est majora fecerit, est citiorum, et vehementiorum, aut si compromissa redundare efficit* (loi 1, § 1, D., lib. XXXIX, tit. III, de aqua et aquarum pluviarum arcedo, art. 684, code civil). Enfin, il n'est pas jusqu'à la fumée qui ne saurait être dirigée d'une manière dommageable vers la maison voisine. *Astuter Cerebio P'iani respondit, non potare se ex inferna ceneris fumum in superiori arcedia jure immiti posse, nisi ei res servitus talis admittatur. Idemque ait, et ex superiori in inferiorem non aquam, non quid aliud mitti licet. In suo enim alii hactenus fecerat licet, quatenus nihil in altum immiti: fumi autem, eorum aquae, esse immulsionem. Posse igitur superiores cum inferna agere, jure illi non esse illi hoc facere.* (Loi 8, § 5, D., lib. VIII, tit. V, de servitutibus vindictarum.)

Il faut donc que le droit de propriété se renferme dans la sphère d'activité dont l'environne chaque domaine, chaque héritage. Les deux millions de propriétés particulières dont se compose la grande unité française, se limitent respectivement, et par le fait et par le droit.

Il faut du reste se garder de croire que chaque propriétaire ait le droit, même sur son terrain, d'agir d'une manière indépendante de l'intérêt d'autrui. Pour apprécier la liberté véritable du droit de propriété, il faut distinguer, pour parler le langage de quelques écrivains, entre les attentes trompeuses et les droits acquis méconnus.

C'est assurément une grave préjudice pour le propriétaire, et s'en fait souvent, pour une propriété de luxe, pour une maison de plaisance, une détérioration véritable, que la nécessité d'échanger une vaste perspective contre l'aspect triste d'une muraille ou la vue monotone d'un rideau de verdure; et cependant, si le voisin n'a construit ou planté qu'à la distance fixée par la coutume, il faut se résigner et se taire. Il y a préjudice, sans doute, mais préjudice causé par l'exercice d'un droit. L'espérance de voir longtemps encore d'une rue rétrograde « être défilé, il y a attente trompée; il n'y a pas, comme dans les hypothèses qui suivent, violation d'un droit acquis. Mais si le voisin, par la construction d'une maison à fen, par l'établissement d'un dépôt de matières inflammables, par la création d'un atelier, d'une manufacture inas-

salubre, me fait courir des chances inaccoutumées d'incendie, ou détruit d'une manière dommageable les conditions habituelles et normales de l'atmosphère, il me sera permis d'élever la voix, et la législation sera sans prévoyance, si je n'y trouve pas un moyen de reconquérir la sûreté, la salubrité, que le conseil d'administration est venu m'ôter. C'est en effet un droit acquis à chaque propriétaire, que celui de demeurer dans les termes du droit commun. Or, de droit commun, les propriétés bâties ne doivent être exposées à l'incendie que dans la proportion des usages, des exigences de la vie domestique; l'air doit demeurer pour chaque habitant, pour chaque héritage, ce que la Providence l'a fait; échanger, modifier les conditions d'existence inhérentes à la situation même, c'est violer un droit acquis, d'où la nécessité d'une législation réglementaire et préventive.

C'est, comme on le voit, dans la distinction qu'il faut admettre entre le tort causé par les développements d'une faculté légitime et les préjudices amenés par une usurpation sur le droit commun, que se fonde la nécessité des lois restrictives du droit de propriété; et c'est par cette raison que nous tenons à montrer cette distinction facile dans la législation romaine, origine et prototype, ainsi que nous l'avons si souvent reconnu, de toutes nos institutions civiles.

La stipulation de *damna infecta*, dont l'objet n'était pas le dommage consommé, mais le dommage à craindre, *damnum infectum est, damnum nondum factum, quod futurum veretur* (loi 3, D., lib. XXXIX, tit. II), embrassait bien la garantie des pertes éprouvées par suite d'un vice de construction, par l'écroulement du terrain ou par l'imperfection de la main-d'œuvre, mais non pas le préjudice qui pouvait amener l'exercice toujours légitime d'un droit: *Non tenet me damni infecti... in eo re in quod meo jure usus sum* (loi 4, § 1, D., lib. XXXIX, tit. II).

Une autre loi consacre d'une manière non moins précise, non moins énergique, l'irresponsabilité du droit, en citant l'exemple du point de vue interrompé, et celui de la source altérée, soustraits par des causes étrangères des héritages voisins. *Proculius ait, cum quis jure quid in suo faceret, quamvis promissum damni infecti vicino, non tamen cum tenet ad stipulationem: veluti si juxta mea arduis habes edificia, coque jure tua altius tollas; aut si in vicino tuo aqua canaliculo, vel fovea aquam meam avoces; quamvis enim et ille aquam mihi abducas, et illic humilioris officinas, tamen ex ad stipulationem actionem mihi non competere* (loi 16, code tit.).

C'est au moment même où le droit romain proclame ainsi l'indépendance de la propriété qu'il s'empresse d'en montrer la limite dans l'inaliénabilité des territoires et le respect du droit acquis. Je puis sans doute taire, en creusant mon puits, les sources du lieu, dit la loi qui vient d'être citée, mais il ne faut pas que je creuse de manière que les constructions en soient ébranlées. *Si tamen tam altè fud in meo, et paries tui stare non possint, damni infecti stipulationem committitur.*

On comprend désormais quelle est la mission du pouvoir réglementaire qui, protégeant le développement des facultés légitimes, veille sans relâche à ce que la limite où commencent, non pas l'attente, mais le droit d'autrui, ne soit jamais dépassée. On aurait tort, au surplus, de supposer que l'intervention de la puissance législative soit indispensable toutes les fois que la propriété privée doit, dans un intérêt particulier, public ou commun, être asservie ou modifiée. Il faut même reconnaître que le pouvoir central, dans sa plus haute expression, se pourrait pas, s'il devait toujours agir par lui-même, apparaître dans toutes les circonstances avec la dignité et même l'opportunité convenables; il est donc nécessaire de distinguer entre les prohibitions absolues ou relatives, imposées directement au droit de propriété par les lois, et les modifications spéciales apportées à son exercice par l'autorité administrative.

Ainsi la loi des 16-17 août 1790, en imposant à l'autorité municipale le devoir de prévenir par des précautions convenables et de faire cesser par la distribution des secours nécessaires, les accidents et fléaux calamiteux, l'a virtuellement autorisée à prohiber dans les constructions l'emploi de certains matériaux facilement inflammables, comme le charbon et les rochers, lui a donné le

637 5° (1).

637 6° (2).

638. Mais en faisant abstraction des règlements multipliés qui, comme les lois prohibitives du monopole, des douanes, et autres, viennent, par des motifs d'utilité générale, apporter des entraves à la volonté des propriétaires sur la disposition de leurs biens, il est encore dans l'ordre du droit commun une autre règle plus générale qui s'applique également aux intérêts privés : c'est qu'en usant et disposant de ce qui nous appartient, nous devons éviter tout ce qui pourrait nuire à nos voisins, attendu qu'il ne nous est permis d'améliorer notre sort qu'autant que nous ne portons injustement aucun dommage à autrui : *Agnam plucibus in suo retinere vel superficieiorem ex vicini in suum derivare, dum opus in alieno non faciat, omnibus jure est. Prodesse enim sibi quisque,*

droit d'exiger que les puits, qu'il est si nécessaire de retrouver en état au moment d'un incendie, soient toujours pourvus de cordes et de poulies.

« On a demandé si la nécessité d'entretenir les puits en bon état comprenait la prohibition de les fermer; on a répondu qu'en thèse générale, un propriétaire était toujours libre de s'affranchir d'un règlement de police, en supprimant la chose qui en est l'objet (*Journal des conseillers municipaux*, t. I, p. 37). Nous disons en thèse générale, car un propriétaire ne serait pas le maître de détruire les bûes et de couper des menues branches en vert; l'autorité municipale, dans l'intérêt de la salubrité publique, pourait et devrait s'y opposer. (*Lois rurales de la France*, liv. III, § 3.)

« C'est par la même raison qu'il appartient au préfet de prescrire son classement, à l'établissement des ateliers malsains, et de prévenir les insalubres, en faisant la hauteur des eaux et celle des déversoirs. Assés est il de principe que toute mesure restrictive est légale et doit être respectée, lorsqu'elle émane d'une autorité qui a reçu de la loi le droit de statuer.

« C'est, au surplus, une époque intéressante dans l'histoire du pouvoir réglementaire, que la publication de la loi modificative du code pénal.

« Jusqu'à cette loi, l'infraction aux arrêtés pris par l'autorité administrative en certaine manière, se trouvait placée par la salience de la législation criminelle à l'abri de toute pénalité. La loi du 28 avril 1832, dans le n° 15 qu'elle ajoute à l'art. 571 du code pénal, a compris dans une même répression toutes les contraventions aux règlements faits par l'autorité administrative dans l'étendue de sa compétence et de sa juridiction. D'après cet art. 571, ainsi complété, seront punis d'une amende d'un franc à cinquante francs inégalement, ceux qui auraient contrevenu aux règlements légalement faits par l'autorité administrative, disposition qui devient la sanction des mesures auxquelles la législation spéciale n'a donné pas.

« L'art. 6 de la loi du 4 août 1789, en abolissant le droit exclusif du fays et de colombier, a prescrit de tenir les pigeons enfermés aux époques qui seraient fixées par les communautés. De cette disposition résultait, pour l'autorité municipale, le droit de fixer par un règlement l'époque de fermeture et celle de liberté. Mais la loi du 4 août 1789 n'ayant prononcé aucune peine contre ceux qui contrevenaient à ce règlement, le loi et les arrêtés pris par les maires étaient restés sans aucune efficacité jusqu'à la loi française du 28 avril 1832.

« On comprend maintenant combien il est juste de définir la propriété : *Le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage contraire aux lois et aux règlements* (art. 543). On peut ainsi mesurer désormais la portée de ces mots de la loi romaine : *Quotiens vellet juris uti potest*.

« C'est au titre des servitudes, c'est aux grands et beaux ouvrages qui, dans ces derniers temps, ont jeté tant de lumière sur le droit administratif, qu'il faut demander les dispositions destinées soit à rappeler que dans l'état social le droit de chacun est limité par le droit d'autrui, soit à maintenir l'un des centres de popula-

dum alii non nocet, non prohibetur, nec quominus hoc nomine teneri (l. 1, § 11, ff. de aqued et aquar, lib. XXXIX, tit. III).

639. Nous disons, autant que nous ne portons injustement aucun dommage à autrui : car le dommage qui n'est pas injustement causé, n'entraîne aucune obligation à sa suite, et cela a lieu chaque fois que celui qui le souffre n'éprouve que la privation d'un gain auquel il n'avait pas encore un droit acquis.

C'est ainsi que celui qui construit un moulin à proximité d'un autre, et qui, par suite de cette seconde construction d'usine, apporte à la clientèle de l'autre une diminution plus ou moins dommageable envers le propriétaire du premier moulin, ne peut être responsable de la perte éprouvée par celui-ci, quelle qu'en soit d'ailleurs l'étendue, parce qu'il n'y a là que la privation d'un bénéfice que tout individu,

lien les manifestations dangereuses, insalubres ou seulement incommodes; mais ce serait trahir le principe fondamentale de ce livre que de ne pas fonder ses principes, que de ne pas leur donner de hautes et vastes applications par l'étude de ces grandes lois qui, soit pour assurer l'avenir, soit pour conjurer des maux endémiques; soit pour alimenter le Trésor, imposent des entraves à certaines manières de propriétés; c'est assez dire que nous allons traiter de la législation des fiefs, de la législation des eaux, considérées comme limitatives du droit de propriété, et des lois du monopole.

(1) *Limites au droit de disposition quant aux bois et forêts* — « Par l'ordonnance de 1669, dit HENRIQUEZ, p. 385, les bois des particuliers sont soumis, quant à leur exploitation, aux règles du droit public. L'ensemble de ces règles est connu, dans le langage forestier, sous le nom d'aménagement. L'ordonnance pourait aux constructions navales, en investissant le département de la marine d'un droit général de martelage ou de péage pour sur la futaie. Enfin, de la nécessité même de respecter les lois de l'aménagement résulte la prohibition de défricher, c'est-à-dire la plus grave atteinte qui puisse être portée au droit de jouir et de disposer. »

« La loi du 19 septembre 1791, brisant les entraves de l'aménagement, reconnaissant dans chaque propriétaire le droit d'exploiter librement et de fixer que réaliser les vœux des agronomes les plus éclairés. L'expérience s'est rendue du côté de la liberté. Les lois de l'aménagement n'ont plus reparu, et le code forestier français, en se les rétablissant pas, a consacré sous ce rapport la complète émancipation de la propriété privée. » (HENRIQUEZ, tome I, p. 389.)

« Le droit de martelage, supprimé par la loi du 19 septembre 1791, rétabli par la république (décret du 4 octobre 1793), et par la loi du 9 floréal an 21 (19 avril 1803), a cessé d'exister en France le 21 mai 1837. Cependant quelques-uns des caractères de ce droit se retrouvent dans les dispositions relatives aux travaux du Rhin. » (HENRIQUEZ, t. I, p. 390-395.)

Rétablie sous vingt-cinq ans par la loi du 9 floréal an 21, la prohibition de défricher avait disparu en France au mois d'avril 1838. Le législateur français de 1837 a prêté sous vingt ans le délit transitoire.

Quant aux modifications apportées en Belgique aux principes de la législation française, il faut consulter les arrêtés des 13 mars, 10 juin, 10 août 1814; 10 mai, 19 juillet 1815; 17 mars 1816; 27 mai 1819; la loi du 27 décembre 1811; les arrêtés du 9 janvier 1812, 8 juin 1818, et l'article *Bois* au Répertoire administratif, par DE BROUILLÉ et TIELEMANS.

(2) *Limites au droit de disposition pour le monopole du tabac*. — Le privilège de la fabrication et de la vente du tabac affermé en France, sous l'ancien régime, moyennant un profit d'environ 30 millions de livres, fut supprimé le 24 février 1791; il fut rétabli par le décret du 19 décembre 1809, et s'est maintenu depuis 1814 par plusieurs prorogations successives, dont la dernière expirait en 1837. En 1825 il a été de nouveau prorogé pour dix ans.

En Belgique ce privilège a été supprimé le 31 janvier 1814.

propriétaire foncier dans le voisinage, est également appelé à recueillir, par suite de la construction d'une seconde usine opérant une meilleure exploitation : *scilicet quia non debet ridere le damnum facere qui eo celsi loco, quo adhuc utebatur, prohibetur; utrumque interesse utrum damnum quis faciat, an lucro, quod adhuc faciebat, aut prohibetur* (L. 26 in fine, ff. *de damno infecto*, lib. XXXIX, tit. II).

640. C'est ainsi encore, qu'en fait de cours d'eaux p'uviales, le propriétaire du fonds inférieur à l'arrosment duquel elles étoient très-utiles, ne peut élever aucune plainte contre le maître de l'héritage supérieur qui les arrête pour répandre dans son pré le bienfait que la nature attache à ce don, à moins qu'il n'y ait eu entre les deux propriétaires un accord pour établir une servitude conventionnelle à ce sujet : *Ita per contrarium queritur, an possit aqua pluria arcedis agi si vicinus opus fecerit, an aqua, quæ alioquin decurrere agro suo proderat, huc prosit? Offensius igitur et Labeo putant agi non posse, etiam si interit me ad no aquam peruenire; hanc enim actionem locum habere, si aqua pluria nocet, non si non prosit* (L. 1, § 21, ff. lib. XXXIX, tit. III). Il y a donc une différence totale entre le cas où il s'agit d'un dommage matériel causé à quelqu'un, et celui où il n'est question que de priver un autre d'un profit qu'il percevait auparavant; et la raison de cette différence consiste en ce que le dommage proprement dit attaque matériellement une propriété qui n'appartient qu'à son maître; tandis que quand il ne s'agit que d'un profit à percevoir à l'occasion d'une chose, profit qui n'est encore qu'en espérance et dans le futur, profit qui n'est point encore acquis, profit qui n'appartient encore à personne, tous les membres de la société qui se trouvent à portée d'en jouir, sont également appelés à recueillir les avantages atteints à son usage.

641. Art. 545. « Nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité. »

La même disposition se trouve aussi consignée dans nos diverses constitutions, entre autres dans l'art. 9 de la charte du 14 août 1830. Cette expropriation forcée repose sur le principe qui veut que ce qui est exigé pour satisfaire aux besoins et à l'utilité de tous, soit préférable aux intérêts privés et individuels; mais c'est là un objet que nous ne faisons encore ici qu'énoncer, et sur lequel nous allons revenir pour en approfondir la théorie, et exposer les règles qui s'y rattachent.

642. Art. 546. « La propriété d'une chose soit mobilière, soit immobilière, donne droit sur tout ce qu'elle produit, et sur ce qui s'y unit accessoirement, soit naturellement, soit artificiellement. »

« Ce droit s'appelle droit d'accession. »

Nous avons déjà précédemment traité, avec une étendue suffisante, ce qui concerne soit la fructification, soit le droit d'accession; et si nous rappelons encore ici cet article, ce n'est que pour le tenir toujours groupé aux quatre autres qui, avec lui, se rapportent directement au droit de propriété et à ses divers attributs.

643. Art. 552. « La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. »

« Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, « sauf les exceptions établies au titre des servitudes ou services fonciers. »

« Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il juge à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police. »

Il peut faire au-dessous toutes constructions et fouilles qu'il juge à propos. Comme on le voit par l'étendue illimitée du pouvoir qu'a le propriétaire de pratiquer des fouilles dans son fonds, la loi ne lui prescrit aucune limite où il doit s'arrêter.

Sauf les modifications résultant des lois relatives aux mines, et des lois et règlements de police. Le droit qui appartient au propriétaire d'opérer des fouilles dans son terrain est donc limité dans deux cas : 1^o lorsqu'il est question de l'exploitation de quelque mine, pour la jouissance de laquelle il faut un acte de concession du gouvernement, comme on le verra plus bas; 2^o lorsque les lois ou règlements de police s'opposent à ce qu'il soit fait des creux, soit à ciel ouvert, soit souterrains, qui pourraient compromettre la sûreté des passages, des rues ou des chemins.

Si nous nous arrêtons à ces notions générales, nous laisserions encore le lecteur dans un vague trop pénible sur tout ce qui touche à la propriété foncière.

Nous venons de voir,

Que l'utilité publique peut exiger le sacrifice de la propriété individuelle, au moyen d'une juste indemnité;

Que le propriétaire d'un fonds est en droit de percevoir les divers avantages inhérents à sa superficie; Qu'il peut aussi profiter des fouilles faites dans l'intérieur de son héritage;

Mais que ce droit de fouille peut être limité par la découverte des mines qu'on trouve dans le sein de la terre.

Ce sont là autant de choses qui se rapportent à la propriété foncière, mais qui néanmoins sont tellement disparates entre elles, que nous devons les traiter séparément, pour ne pas trop fatiguer le lecteur. C'est pourquoi chacune d'elles formera le sujet d'un des chapitres suivants, en commençant par l'expropriation pour cause d'utilité publique.

CHAPITRE XX.

De la charge qui affecte le droit de propriété pour cause d'utilité publique (1).

644. Division de la matière.

644. Quoique nous ayons encore un grand nombre de choses à dire touchant le droit de propriété, nous plaçons ici ce chapitre sur l'expropriation forcée pour cause d'utilité publique, attendu que ce point de doctrine est celui qui plane le plus généralement sur la matière.

(1) Cette matière comporte des développements beaucoup plus étendus que ceux donnés par PROUDHON. L'introduction d'un jury évaluateur de l'indemnité a été en France une innovation qui rend cette législation sans utilité en Belgique, où la loi du 17 avril 1835 a apporté d'ailleurs d'importantes modifications.

ainsi à la loi du 8 mars 1810. Nous ne pouvons en conséquence rattacher à un type, étranger pour nous, des annotations qui par leur nature toute particulière ne pouvaient se prêter à un fractionnement commandé par le système des nouvelles lois françaises.

Art. 845. « Nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité. »

La même disposition se trouve aussi consignée dans nos diverses constitutions, entre autres dans l'article 9 de la charte du 14 août 1830.

Nous diviserons ce chapitre en cinq sections : dans la première, nous exposerons le principe rationnel de la matière, et nous ferons connaître la série de nos lois sur l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Dans la seconde, nous traiterons de la cause positive du contrat d'expropriation, suivant la nature des choses auxquelles on en doit faire l'application.

Dans la troisième, nous ferons connaître les principales mesures administratives et préparatoires qui sont nécessaires pour consommer légalement cette espèce de vente.

Dans la quatrième, nous traiterons de la nécessité de l'intervention du pouvoir judiciaire pour rendre l'aliénation légitime.

Dans la cinquième, enfin, nous en indiquerons les effets à l'égard des tiers.

SECTION PREMIÈRE.

DU PRINCIPE RATIONNEL SUR LEQUEL EST FONDÉE L'EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITÉ PUBLIQUE, ET DE LA SÉRIE DE NOS LOIS SUR CETTE MATIÈRE.

645. Différence entre l'expropriation forcée à la requête d'un créancier et l'expropriation pour cause d'utilité publique.

646. Différence quant à la fixation du prix.

647. Unité de juridiction dans l'expropriation particulière. Secus pour l'autre.

648. Comment l'expropriation pour cause d'utilité publique dérive de la servitude générale établie sur les fonds particuliers par le contrat social.

649. Servitudes imposées en faveur d'établissements publics, elles ne comportent pas aliénation du fonds.

650. Formalités plus simples alors.

651. Série des lois sur la matière : motifs qui en ont fait successivement modifier les dispositions.

652. Personne ne pouvant être juge dans sa propre cause, on a exigé l'intervention des tribunaux.

645. Puisque, au prescrit du code civil et de la charte constitutionnelle, quelque sacré que soit le droit de propriété dans les mains de son maître, celui-ci peut être contraint de le céder pour cause d'utilité publique, moyennant indemnité, nous devons examiner comment cette expropriation peut et doit avoir lieu, pour qu'on soit obligé de s'y soumettre.

Lorsqu'on est dans les termes du droit commun, et qu'on trouve un créancier qui, pour être payé, fait saisir et vendre les biens de son débiteur, il y a ordinairement peu de difficulté et d'embarras à vaincre dans l'instruction de cette procédure.

Et d'abord la cause de l'expropriation n'exige ni recherches ni explication; elle se trouve patemment dans le titre du créancier, dont il suffit que la légitimité soit avouée ou légalement reconnue, attendu que quiconque s'engage personnellement, est tenu de remplir son engagement sur tous ses biens mobiliers et immobiliers, présents et à venir (2092); mais quand il s'agit d'exécuter un projet d'expropriation

pour cause d'utilité publique, il faut au contraire commencer par reconnaître la réalité de la cause déterminante; il faut préalablement s'enquérir de la question de savoir si, d'une part, cette cause est suffisante pour décider le gouvernement au sacrifice des dépenses qui seront à faire pour l'exécution de l'entreprise, et si, d'autre part, elle est suffisante aussi pour priver de sa propriété l'homme qui n'est tenu d'aucun engagement explicite à ce sujet, et qui ne peut être tenu de souffrir le sacrifice qu'on lui demande, que par suite de la maxime qui veut que le bien public l'emporte sur les intérêts privés; maxime sur l'application de laquelle on peut se tromper de mille manières.

Dans la vente forcée, faite à requête du créancier sur son débiteur, les fonds à exproprier sont déterminés et connus; on ne peut en choisir d'autres que ceux qui sont dans le domaine et la possession du débiteur, et il n'y a aucune convenance locale à reconnaître à cet égard; mais, dans l'expropriation pour cause d'utilité publique, il en est tout autrement: il faut commencer ici par l'examen des lieux, les toiser exactement, en mesurer et vérifier les niveaux, en dresser les plans; il faut ensuite opérer, d'après les convenances locales, le tracé des ouvrages qui sont à établir, afin de connaître par là les fonds ainsi que les propriétaires des fonds qui seront à exproprier, comme devant être occupés par l'établissement qui est à construire.

646. Dans l'expropriation faite à la requête du créancier sur son débiteur, le montant du prix est irrémisiblement fixé par les enchères; tandis que, dans la vente faite pour cause d'utilité publique, il ne peut y avoir d'enchères pour fixer l'acquisition du fonds: il faut ici recourir à la décision d'une autorité qui en détermine la valeur, lorsqu'il n'y a pas à ce sujet d'accord volontaire entre l'administration publique et le propriétaire.

647. Dans la vente opérée à requête du créancier sur son débiteur, il y a unité de juridiction, parce qu'il n'y a que le tribunal civil de la situation du fonds qui doit prononcer sur toutes les difficultés que peut entraîner la procédure; toutes les règles à suivre se trouvent tracées dans le code de procédure civile, et elles sont les mêmes, quelles que soient d'ailleurs les causes et les circonstances de l'expropriation. Quand il s'agit, au contraire, de l'expropriation pour cause d'utilité publique, il n'y a pas unité de compétence dans les autorités qui doivent y présider, et l'on y trouve, sous différents rapports, beaucoup de variété dans la procédure, partie administrative, partie judiciaire, instituée à cette fin.

On voit déjà, par ces aperçus, qu'il s'agit ici d'une procédure tout à fait particulière, et qui est entièrement placée en dehors des règles communes établies pour l'exécution des litiges ordinaires.

648. L'idée même qui préside à cette matière, c'est que, comme, par l'effet du contrat social existant entre les divers membres du corps politique, ils sont eux-mêmes soumis à la servitude personnelle qui leur impose le devoir de concourir à la défense du pays, au maintien de la paix intérieure et de la tranquillité générale, chacun dans la mesure de ses forces et de sa capacité, suivant sa position sociale: de même, et à plus forte raison, l'on doit reconnaître que leurs propriétés sont grevées, suivant leur situation, de toutes servitudes nécessaires à la création et à l'entretien des divers établissements publics reconnus indispensables ou avantageux pour la défense et la sûreté de l'État; pour favoriser les causes de production des denrées nécessaires ou utiles à la vie des hommes; pour la communication des personnes, la circulation du com-

merce, et le bien-être général des habitants, sauf toutefois la juste indemnité due au propriétaire du fonds dont on vient s'emparer pour le faire servir à ces divers objets d'utilité collective.

Ainsi, quand il s'agit d'établir une route, un canal de navigation intérieure, une forteresse, là où il n'y en avait point encore, c'est en exerçant l'espèce de servitude générale dont nous parlons, que le gouvernement a le droit d'expropriation forcée sur les divers héritages particuliers ou communaux dont la concession est reconnue nécessaire à l'exécution de son entreprise.

649. Cependant, quand il s'agit d'un établissement public déjà existant, tel qu'un pont, une route, ou une forteresse, ou autres constructions, et qu'il n'est question que de pratiquer des fouilles dans les fonds particuliers du voisinage, ou qui sont à portée, pour y prendre les matériaux nécessaires à l'entretien et aux réparations de l'établissement, la servitude ne va pas jusqu'à entraîner l'aliénation du fonds sur lequel elle est exercée, à moins que cette aliénation ne soit provoquée par des circonstances particulières, comme si, pour assurer le maintien du service public par l'emploi des matériaux reconnus pour être spécialement d'une excellente qualité, il fallait établir, dans un héritage particulier, une carrière permanente qui doit demeurer accessoirement réunie à l'établissement public en contemplation duquel on s'en serait emparé : car alors il y aurait vraiment expropriation du fonds ou de la partie du fonds relevant la carrière qu'on aurait voulu exclusivement destiner à l'usage de l'Etat ; en conséquence de quoi il faudrait recourir aux formes de l'expropriation pour cet objet, parce que les lois portées sur cette matière ne font aucune distinction entre les cas où l'expropriation doit embrasser une plus ou moins grande étendue de terrain.

650. Mais, dans tous les autres cas où il n'est question que de prise de matériaux, les fouilles ordonnées à cet égard par l'autorité ne emportent que l'expropriation d'objets mobiliers, et non du fonds qui les recèle : en conséquence de quoi l'on ne doit point alors employer les nombreuses formalités que les lois exigent pour l'expropriation des héritages eux-mêmes. Dans ce cas il faut toujours pourvoir à l'indemnité des propriétaires ; mais tout doit être terminé à ce sujet par une convention arrêtée avec le préfet des lieux, ou, à défaut d'accord amiable, par une expertise administrativement faite à la participation du conseil de préfecture, comme on peut le voir dans la discussion longue et approfondie que nous avons consignée à ce sujet dans notre *Traité du domaine public*, n° 3.

651. Si au contraire il est nécessaire de procéder à l'expropriation du fonds dont le sol doit être occupé à perpétuité par l'établissement public, ou même lorsqu'il ne s'agit que de l'expropriation du possesseur ou de la dépossession temporaire des héritages dont l'occupation va devenir nécessaire à l'entrepreneur d'ouvrages dans le voisinage de l'établissement qu'il est chargé de construire, c'est à l'estimation d'un jury judiciaire qu'on doit recourir pour fixer l'indemnité due aux propriétaires dépossédés, ainsi que le tout sera exposé plus bas.

Il y a eu beaucoup de variétés dans les dispositions de nos lois sur les motifs et les formes de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Et d'abord, suivant l'article 4, titre XIV, d'un décret du 11 septembre 1790, les demandes et contestations sur le règlement des indemnités dues aux particuliers à raison des terrains pris ou fouillés pour la confection des routes et autres ouvrages publics, devaient être portées aux directoires de districts, et

ensuite à ceux de départements, pour y statuer d'après les estimations faites par les juges de paix des lieux, accompagnés de leurs assesseurs.

Voilà une première tentative dont les leçons de l'expérience nous ont bien éloignés par les usages postérieurs.

Vint ensuite la loi du 28 pluviôse an VIII, qui, écartant l'estimation à faire par les juges de paix, place entièrement cette espèce de procédure dans les attributions des conseils de préfecture, et le même système fut encore adopté par la loi du 10 septembre 1807.

652. Mais comme, d'une part, le gouvernement est ici la partie principalement intéressée, puisque c'est sur lui que pèse la charge de l'indemnité qui est à payer aux propriétaires expropriés ; et comme, d'autre part, les agents de l'autorité administrative sont sans indépendance, et restent toujours sous sa main, on a reconnu que ces diverses dispositions législatives n'étaient pas d'accord avec la raison, qui veut que personne ne puisse être juge dans sa propre cause : pourquoi cette jurisprudence a été abolie par la loi du 8 mars 1810, qui a établi en principe que l'expropriation pour cause d'utilité publique ne pourrait plus être opérée à l'avenir que par l'autorité de justice, et au moyen d'une expertise judiciaire.

Est survenue depuis la loi du 30 mars 1831, portant des dispositions spéciales pour les cas où il y aurait lieu d'occuper tout ou partie d'une ou de plusieurs propriétés particulières pour y faire des travaux de fortification dont l'urgence ne permettrait pas d'accomplir les formalités prescrites par la loi du 8 mars 1810.

On doit encore placer dans cette série de dispositions législatives, l'article 10 de la loi de finance du 21 avril 1852, concernant les plus grands travaux à la charge de l'Etat, dont nous allons parler ci-après.

Mais la loi principale à laquelle on doit recourir, est celle du 7 juillet 1833, qui, dérogeant à celle du 8 mars 1810, a établi de nouvelles formes dans l'expropriation, et qui constitue le dernier état des choses sur cette matière.

Cette dernière loi a créé une grande innovation dans ce qui s'était observé précédemment, en ce qu'elle veut que l'indemnité ou le prix d'aliénation soit aujourd'hui fixé par un jury judiciaire, ainsi qu'on l'expliquera plus bas.

Il y a encore une autre loi du 20 mars 1838, qui n'est relative qu'aux routes départementales, et dont les dispositions sont peu multipliées.

Au milieu de ce nombreux concours de lois qui se sont successivement modifiées ou abrogées par suite des leçons de l'expérience, on comprend facilement l'embarras qui se présente d'abord à l'imagination de l'écrivain ou du professeur chargé de les expliquer.

Nous nous abstenons d'entrer dans un rapport détaillé de toutes les formalités qui doivent accompagner l'expropriation dont il s'agit ici : ce travail serait toutefois inutile, parce qu'il ne pourrait être que la copie des divers articles de la loi, et que ces formalités sont tellement multipliées, que les agents chargés des diverses opérations qui sont à faire, ne peuvent guère y vaquer qu'en ayant la loi sous les yeux, pour pouvoir s'assurer qu'ils n'oublient rien de ce qu'elle prescrit.

Cependant, en examinant le contrat d'expropriation successivement, soit en ce qui touche à sa cause, soit en ce qui concerne les mesures préalables à son exécution, soit en ce qui nécessite l'intervention du pouvoir judiciaire pour le consommateur, soit en ce qui touche à ses effets vis-à-vis des tiers, nous espéons que, parvenu à ce dernier terme, nous aurons sulli-

samment expliqué le système de la loi, pour le rendre intelligible à tous les lecteurs, et leur en faire suffisamment sentir les diverses applications.

SECTION II.

DE LA CLASSE DU CONTRAT D'EXPROPRIATION POUR MOTIF D'UTILITÉ PUBLIQUE, ET DES DIVERSES MANIÈRES D'EN FAIRE L'APPLICATION, D'APRÈS LA DIVERSITÉ DES CIRCONSTANCES.

653. Le besoin social ou la cause qui exige l'aliénation doivent être vérifiés et reconnus par une autorité compétente.

654. Cette autorité ne peut être le pouvoir judiciaire qui se statue que sur des intérêts privés.

655. Des cas où l'utilité publique doit être déclarée, et les travaux autorisés par une loi.

656. Des cas où l'utilité publique doit être déclarée et les travaux autorisés par une ordonnance royale.

657. Il en est ainsi pour les routes départementales.

653. Pour être légitime, toute expropriation forcée doit avoir sa cause dans un engagement auquel il faut satisfaire, non par la cession gratuite, mais par la vente du fonds; mais, comme l'aliénation, quand elle est forcée, ne procède pas immédiatement de la volonté du propriétaire, il faut que l'autorité publique intervienne pour déclarer légitime et rendre exécutoire la cause du contrat.

C'est ainsi que, pour qu'un créancier ordinaire puisse faire opérer l'expropriation forcée de son débiteur, il faut que la cause de la dette soit reconnue dans un titre rendu exécutoire par l'autorité compétente.

Le même principe nous conduit à dire, par analogie ou identité de motifs, que, quand il s'agit du devoir imposé par le contrat social à chaque citoyen de concourir, par ses moyens personnels, aux avantages de la chose publique, pour que son obligation devienne forcément exécutoire, il faut aussi que le besoin social ou la cause qui exigent l'aliénation soient vérifiés et reconnus par l'autorité compétente, et que cette autorité ait statué spécialement sur l'application locale du contrat d'expropriation; autrement tout resterait dans le vague et l'arbitraire.

654. Et ce qu'il faut bien remarquer, c'est que ce droit d'expropriation ne repose pas seulement sur une obligation personnellement imposée aux membres du corps politique, mais qu'il est fondé aussi sur une servitude légale imposée à tous les fonds dont la concession ou l'occupation peut être jugée nécessaire à l'exigence des services publics; en sorte que le propriétaire, quel qu'il soit, étranger ou Français, peut également être dépossédé de la même manière.

Mais l'action dont il s'agit ici ne s'appliquant qu'à des intérêts publics, l'autorité qui doit en être initialement saisie ne peut se trouver dans le pouvoir judiciaire, qui, quant à l'ordre civil, ne fut instituée que pour statuer sur les intérêts privés des citoyens. Cette action en déclaration et vérification de cause d'expropriation pour motif d'utilité publique, n'appartient donc qu'à la législature, ou au pouvoir exécutif, ou à l'administration publique, suivant la diversité des cas que nous allons ranger dans les trois catégories suivantes, telles qu'elles nous sont signalées par les lois.

655. PREMIÈRE CATÉGORIE. — Cette première catégorie comprend les espèces où les travaux à exécuter doivent entraîner les plus grandes dépenses à la charge de l'État, et où il n'y a pas de circonstances urgentes qui en exigent de suite l'établissement. Alors on doit recourir à la décision des chambres, comme étant, en première ligne, chargées de la protection et de la défense du trésor public.

C'est à cette première classe que s'applique l'article 10 de la loi de finance du 21 avril 1852, déjà citée plus haut, et qui porte que « nulle création, aux frais, de l'État, d'une route, d'un canal, d'un grand pont sur un fleuve ou sur une rivière, d'un ouvrage important dans un port maritime, d'un édifice ou d'un monument public, ne pourra avoir lieu sans la sanction qu'en vertu d'une loi spéciale ou d'un crédit ouvert à un chapitre spécial du budget.

« La demande du premier crédit sera nécessairement accompagnée de l'évaluation totale de la dépense.

« A l'avenir aucune route départementale ne sera élevée au rang des routes royales qu'en vertu d'une loi.

A quoi l'article 3 de la loi du 7 juillet 1833 ajoute : « Tous les grands travaux publics, routes royales, canaux, chemins de fer, canalisation des rivières, bassins et docks, entrepris par l'État ou par compagnies particulières, avec ou sans péage, avec ou sans subsides du trésor, avec ou sans aliénation du domaine public, ne pourront être exécutés qu'en vertu d'une loi qui ne sera rendue qu'après une enquête administrative. »

656. DEUXIÈME CATÉGORIE. — Par exception à ce qui vient d'être signalé dans la catégorie précédente, celle-ci comprend,

1° L'exécution des travaux d'une moindre importance, sur quoi les dernières expressions du même article portent :

« Une ordonnance royale suffira pour autoriser l'exécution des routes, des canaux et chemins de fer d'embranchement de moins de vingt mille mètres de longueur, des ponts, et de tous autres travaux de moindre importance.

« Cette ordonnance devra être également précédée d'une enquête.

« Ces enquêtes auront lieu dans les formes déterminées par un règlement d'administration publique. »

2° Cette même catégorie comprend aussi le cas où il y aurait lieu d'occuper tout ou partie d'une ou de plusieurs propriétés particulières pour y faire des travaux de fortifications ou des travaux de marine royale dont l'urgence ne permettrait pas d'accomplir les formalités ordinaires. Alors, sans prendre égard au montant de la charge à supporter par le trésor public, une ordonnance royale déclarant qu'il y a urgence, serait suffisante pour faire légalement exécuter les travaux, conformément au prescrit de la loi du 30 mars 1851, sauf toutefois qu'à l'égard des propriétaires ou autres parties intéressées qui n'auraient pas accepté les offres d'indemnité de l'administration, on doit en faire régler le montant par le jury judiciaire dont on parlera ci-après.

657. TROISIÈME CATÉGORIE. — Cette classe se rapporte aux routes départementales, pour l'établissement desquelles la loi n'a exigé qu'une ordonnance royale fondée sur le vote du conseil général, qui aura été précédée d'une enquête administrative, lor du 30 mars 1833, conformément au prescrit de l'article 3 de la loi du 7 juillet 1833.

SECTION III.

DES MESURES ADMINISTRATIVES ET PRÉPARATOIRES DE L'EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITÉ PUBLIQUE.

658. Importance des mesures administratives et préparatoires de l'expropriation pour cause d'utilité publique.
 659. Avant-projet, premier plan, enquête administrative, préalables à la déclaration d'utilité publique.
 660. Formalités préalables vis-à-vis des particuliers.
 661. Levée du plan parcellaire.
 662. Désignation des propriétaires. Dépôt du plan. Avertissement.

658. L'expropriation dont il s'agit ici ne devant avoir lieu que pour cause d'utilité publique, cette cause est la première chose dont la vérification et la réalité soient à rechercher par l'administration : il s'agit de faire de grandes dépenses à la charge de l'État, et d'estimer si elles pourront être compensées par les bénéfices que le public pourra ressentir de l'exécution des travaux qui sont à entreprendre; il faut porter ses aperçus plus ou moins loin dans le futur, soit sur les difficultés qui seront à vaincre dans les travaux, soit sur les résultats plus ou moins probables qu'on pourra s'en promettre; ici c'est une grande route qu'il s'agit d'établir, et elle doit passer sur des flancs de montagnes escarpées, là où des éboulements et des avalanches terribles seraient à redouter; ou il faut la tailler dans des rochers, ou la faire traverser par quelque voie souterraine pour franchir d'un côté de la montagne à l'autre.

Ailleurs c'est un canal de navigation intérieure qu'on voudrait établir; et c'est surtout ce dernier genre d'entreprise qui peut être sujet à de grandes illusions, parce qu'il n'est pas donné à l'homme de deviner tous les secrets de la nature dans le jeu de l'élément liquide, qui sait trop souvent se moquer de nos prévisions. Les travaux de cette nature, portés successivement sur diverses localités particulières, peuvent quelquefois, et par le seul effet de la canalisation, opérer des causes d'insalubrité calamiteuse, par le séjour et la stagnation des eaux, qui, par le reflux provenant du choc des écluses, ou de la coïncidence accidentelle et imprévue de quelque torrent, vont inonder le voisinage même dans la partie supérieure; ou qui, s'infiltrant à travers les bords du canal, ou des sables cachés sous la superficie du terrain, vont créer des marécages sinistres dans la contrée inférieure. Il n'est pas jusqu'au cours du commerce qui n'ait aussi ses fantaisies parfois récalcitrantes. Enfin, l'on doit aussi se délier quelquefois des sollicitations chaleureuses qui sont faites par les habitants des localités, qui, en demandant l'établissement, sont loin d'y voir autre chose que la satisfaction de leurs intérêts personnels.

On voit par là qu'on ne peut trop méditer et recueillir trop d'instructions sur les probabilités des effets à venir, et des succès qui pourront résulter pour le public des entreprises de grands travaux à la charge de l'État.

659. Mais il ne s'agit pas seulement de la recherche des intérêts généraux de la société collectivement prise; il faut encore éviter, autant que possible, tout ce qui peut porter atteinte aux intérêts particuliers des habitants des contrées où les travaux doivent être exécutés, et pourvoir à l'indemnité de ceux qui peuvent en souffrir quelque dommage.

Les mesures providentielles à prescrire par l'admini-

nistration se rapportent donc ici à deux chefs, dont le premier est relatif à la vérification de la cause de l'intérêt public par le balancement des dépenses qui sont à faire, avec les avantages qui doivent être à espérer de l'exécution de l'entreprise; et le second chef consiste à pourvoir aux indemnités dues aux individus des propriétés desquels on s'emparera pour former l'établissement qu'il s'agit de construire.

Les mesures à prescrire, soit en ce qui concerne l'appréciation de la cause de l'entreprise, soit en ce qui touche aux dépenses qu'elle doit occasionner, sont prévues et réglées par les ordonnances des 28 février 1831 et 18 février 1834, pour les ouvrages les plus importants.

Aux termes de ces ordonnances, qu'il faut voir, parce qu'il serait trop long d'en rapporter ici le contenu, il doit être d'abord fait, sur des bases très larges, un avant-projet, à vue duquel la haute enquête administrative dont il est parlé doit être ouverte et exécutée en toute connaissance de cause.

660. Ce n'est qu'après ce premier préliminaire rempli, et lorsqu'il a été décidé que la construction serait entreprise, qu'on peut en venir à la discussion des intérêts privés des habitants des lieux qui seront occupés par les travaux et constructions; et c'est seulement ici que se présentent les faits d'expropriation qui seront à opérer sur les particuliers, d'après un second plan, sur lequel les lieux seront signalés en détail.

Observons d'abord, sur ce chef, qu'en tout ce qui touche aux mesures exigées pour le détail des expropriations, nous rentrons ici sous les prescriptions de la loi du 7 juillet 1833, qui a été spécialement portée sur cette matière, et dont nous allons très-sommairement signaler le contenu.

Pour que l'expropriation soit faite d'une manière éclairée, tant dans l'intérêt des propriétaires que dans celui de l'État qui doit en payer le prix, il faut d'abord que les fonds sur lesquels elle doit porter soient positivement indiqués, et que les particuliers auxquels ils appartiennent soient reconnus et avertis, afin qu'ils puissent faire leurs observations, et même fournir leurs contradicteurs sur l'opération projetée; autrement ils se verraient en définitive condamnés sans avoir été entendus, ce qui serait contraire aux principes de l'équité.

661. Pour arriver à ce but, la première mesure à exécuter de la part de l'administration, consiste à faire opérer sur les lieux le tracé du canal, ou de la route, ou autre établissement qu'on veut construire.

Ce tracé une fois prévu et assis par l'œuvre des ingénieurs, qui sont les éclairés locaux du pouvoir, l'administration doit les charger d'opérer la levée d'un plan parcellaire des terrains et bâtiments dont la cession leur paraît nécessaire à l'exécution de l'entreprise. Toutefois les ingénieurs doivent opérer ce travail sur une base plus ou moins large, suivant les localités, attendu qu'en ce qui touche précisément au choix des fonds à exproprier, ces officiers instructeurs du préparatoire ne peuvent imposer la loi à l'administration, qui, par les diverses instructions qu'elle aura reçues, peut être portée à s'écarter plus ou moins du tracé précis qu'ils lui auront présenté d'abord.

662. Le plan des ingénieurs doit contenir en outre, et par commune, l'indication des noms de tous les propriétaires intéressés.

Ensuite de quoi un avertissement est collectivement adressé à ces propriétaires, par affiches et à son de trompe, pour leur annoncer que le plan levé sur les lieux a été déposé au secrétariat de la commune, qu'ils sont invités à en prendre connaissance, et les

avertir qu'il sera ouvert à la mairie un procès-verbal destiné à recevoir les déclarations, observations et contredits qui pourront y être consignés de leur part, et que l'on y recevra aussi les observations qu'ils jugeront à propos de fournir par écrit.

Il est ensuite institué à la sous-préfecture une commission présidée par le sous-préfet, et composée de quatre membres du conseil général de département ou du conseil d'arrondissement, désignés par le préfet, du maire de la commune où les propriétés sont situées, et de l'un des ingénieurs auxquels est confiée l'exécution des travaux : laquelle commission est chargée de recevoir les observations des propriétaires, même de faire les vues des lieux qu'elle peut juger nécessaires ou utiles pour mieux éclairer sa religion, et donner enfin son avis sur ce qu'elle croira le plus juste et le plus convenable dans la désignation et l'importance des fonds qui sont à occuper par l'établissement qu'on se propose d'exécuter.

C'est sur le vu des procès-verbaux de cette commission, comme encore de tous les autres documents qui peuvent y être annexés, ou recueillis d'ailleurs, que le préfet doit déterminer, par un arrêté motivé, les diverses propriétés qui doivent être cédées par les possesseurs qui en jouissent; et, par le même arrêté, le préfet doit indiquer aussi l'époque à laquelle l'administration publique pourra acquérir sa mise en possession, sauf l'accomplissement des formes judiciaires dont il va être question ci-après.

SECTION IV.

DE L'INTERVENTION DU POUVOIR JUDICIAIRE DANS LES EXPROPRIATIONS FORCÉES POUR CAUSE D'UTILITÉ PUBLIQUE.

663. Intervention du pouvoir judiciaire. Il vérifie si les formalités préalables ont été accomplies.

664. Sagesse du principe qui fait fixer le prix par le pouvoir judiciaire.

665. Il prononce l'expropriation. Formalités préalables dont il vérifie l'accomplissement.

666. Mode de formation du jury.

667. Comment il délibère. Règles pour fixer l'indemnité. Qui y a droit.

668. Manière d'acquiescer à l'égard des usagers.

669. Du principe qui doit servir à fixer le montant ou l'étendue de l'indemnité.

663. L'action du pouvoir judiciaire n'entre pour rien dans ce qui touche à la reconnaissance et déclaration de la cause d'intérêt public en vertu de laquelle l'expropriation est requise; et même les mesures préparatoires dont on vient de parler sont encore totalement étrangères à la compétence de ce pouvoir.

Cependant il y a trois choses qui sont subordonnées à sa mission :

La première consiste dans la vérification qu'il doit faire sur la question de savoir si toutes les formalités préalablement prescrites par la loi, pour rendre légal l'expropriation, ont été exactement remplies.

La seconde consiste à prononcer l'expropriation, quand il est une fois reconnu que ces formalités ont été accomplies, ou à prononcer, au contraire, et indéfiniment, le sursis à l'expropriation, si les formalités voulues par la loi n'en ont pas été fidèlement accomplies.

La troisième, enfin, consiste à fixer le taux ou le montant du prix de la vente, quand il n'y a pas eu de ce

sojet un accord amiablement arrêté entre les propriétaires et l'administration publique.

664. Pour faire parfaitement sentir les principes de la haute équité qui ont nécessité l'intervention du pouvoir judiciaire dans les causes de cette nature, il suffit de remarquer l'immense disparité qui existe entre les contrats de vente ordinaires et les concessions de fonds exigées pour cause d'utilité publique.

Dans les ventes ordinaires c'est le vendeur qui fait la loi aux contrats; ici, au contraire, ce sont les agents de l'autorité publique qui la lui imposent.

Quand il s'agit d'expropriation pour cause d'utilité publique, c'est un simple citoyen qui se trouve en lutte avec le gouvernement qui l'exige : la force pourrait donc trop facilement l'emporter sur la justice, si la loi ne venait au secours du faible. C'est pourquoi, le droit de propriété étant, comme celui de la liberté des personnes, constitutionnellement placé sous l'égide du pouvoir judiciaire, il faut ici l'intervention des tribunaux, dont les membres, institués à vie, se trouvent fortifiés, dans l'exercice de leurs fonctions, par le sentiment de la plus grande indépendance.

Et ce qui complète ici toute l'énergie du pouvoir judiciaire, c'est qu'il opère sur les lieux, avec le concours d'un jury chargé d'apprécier à leur juste valeur les fonds qui sont à céder : d'où il résulte que les propriétaires n'ont à craindre aucune oppression ni surprise dans la fixation de l'indemnité qu'ils auront à recevoir.

C'est dans ces vues de haute équité qu'on étend, sur la matière qui nous occupe, plusieurs articles de la loi du 7 juillet 1833, dont il nous reste à exposer les diverses dispositions.

665. Suivant le principe consacré par l'art. 1^{er}, l'expropriation pour cause d'utilité publique s'opère par autorité de justice; c'est-à-dire que c'est à l'autorité judiciaire qu'il appartient de prononcer la consommation du contrat d'aliénation, lorsqu'elle a reconnu que les formalités préparatoires ou préalables en ont été fidèlement accomplies.

Aux termes de l'art. 2, « les tribunaux ne peuvent prononcer l'expropriation qu'autant que l'utilité aura été constatée et déclarée dans les formes prescrites par la loi.

« Ces formes consistent :

« 1^{re} Dans la loi ou l'ordonnance royale qui autorise l'exécution des travaux pour lesquels l'expropriation est requise;

« 2^e Dans l'acte du préfet qui désigne les localités des territoires sur lesquels les travaux doivent avoir lieu, lorsque cette désignation ne résulte pas de la loi ou de l'ordonnance royale;

« 3^e Dans l'arrêté ultérieur par lequel le préfet détermine les propriétés particulières auxquelles l'expropriation est applicable.

« Cette application ne peut être faite à aucune propriété particulière, qu'après que les parties intéressées ont été mises en état de fournir leur contre-dit, selon les règles exprimées au titre II. » Ce sont les règles que nous venons d'indiquer ci-dessus.

666. Après toutes les mesures que nous avons mentionnées jusqu'ici, et plusieurs autres qu'on peut voir plus amplement détaillées dans la loi, l'action doit être, à requête du ministère public, portée au tribunal d'arrondissement de la situation des biens, lequel, sur la production des pièces constatant l'accomplissement des formalités prescrites, prononce l'expropriation, et, à défaut de convention amiable entre l'administration et les parties intéressées, nomme un de ses membres pour remplir les fonctions de directeur du jury qui va être chargé de fixer le montant de leur indemnité.

Les membres du jury spécial dont il s'agit ici, doivent être pris sur une liste d'électeurs composée de trente-six personnes au moins, et soixante et douze au plus, formée pour chaque arrondissement par le conseil général du département; et c'est sur cette liste que la cour royale, dans les départements qui sont le siège d'une cour, et, dans les autres départements, le tribunal siégeant au chef-lieu, choisit seize personnes pour former le jury spécial d'expropriation, avec quatre jurés supplémentaires.

Soit qu'il y ait des récusations, soit qu'il n'y en ait pas, ce nombre de jurés doit être réduit à douze, et ils ne peuvent valablement délibérer qu'au nombre de neuf.

667. Enfin les membres de ce jury judiciaire, après avoir fait, à la participation du magistrat qui en est le directeur, la visite des terrains et bâtiments indiqués dans l'arrêté du préfet, et avoir entendu toutes les observations qui peuvent leur être faites, fixent, par délibération à la majorité des voix, le montant des indemnités, en déterminant toutefois par détail ce qui peut être dû à ceux qui réclament à des titres différents, comme propriétaires, fermiers, locataires, usagers, et nous croyons qu'on doit aussi comprendre dans cette classe d'indemnités toute personne qui, par l'attribution du fonds dans le domaine public, se trouverait privée de quelque servitude qu'elle avait le droit d'y exercer auparavant, parce qu'il y aurait à son égard même raison d'indemnité qu'à l'égard des autres.

668. Quant au droit d'usufruit, il ne comporte point de liquidation spéciale : il est seulement transporté sur le prix du fonds estimé en plein domaine; et l'usufruitier doit donner caution, à moins qu'il ne s'agisse de l'usufruit légal du père ou de la mère.

Le cautionnement devient ici exigible envers tout usufruitier étranger, lors même qu'il en aurait été dispensé par son titre, attendu que, dans le cas présent, il y a innovation dans l'objet de sa jouissance, et que, dans l'intérêt du propriétaire, autre chose est que l'usufruitier jouisse sans cautionnement d'un fonds qui reste toujours là, ou que ce même usufruitier soit mis en jouissance d'un capital qu'il peut dissiper sans rien laisser après lui, sur quoi l'on puisse en opérer le recouvrement.

L'institution du jury n'est pas seulement utile ici pour fixer équitablement la valeur des fonds expropriés; mais elle l'est encore pour diminuer les frais et embarras de l'opération, qui deviendrait très-longue et fort coûteuse si sur chaque article il fallait recourir à des nominations et des vacations de différents experts.

669. Une observation qu'il importe de consigner ici, c'est que la loi ne dit pas seulement que le propriétaire du fonds sera payé du prix de la portion de son héritage occupée par l'établissement public, mais bien que ce propriétaire sera indemnisé du dommage par lui souffert, ce qui peut être porté beaucoup plus loin que la valeur matérielle de son terrain estimé à tant l'hectare : car, en prenant pour exemple l'établissement d'une route à travers un clos emplanté d'arbres à fruits, ou doit nécessairement prévoir le maulage de la part des passants qui s'y trouveront appelés par l'usage du chemin; ce sera là une perte réelle annuellement éprouvée par le propriétaire; perte qui, dans ce cas et autres semblables, devra être estimée par les membres du jury, sans quoi le propriétaire ne serait pas indemnisé du dommage qu'on lui ferait souffrir, et le vœu de la loi ne serait pas pleinement satisfait.

SECTION V.

DES EFFETS DE L'EXPROPRIATION VIS-À-VIS DES TIERS.

670. Les effets de l'expropriation à l'égard des tiers sont renvoyés en justice ordinaire.

671. Formalités à remplir dans l'otérété des créanciers privilégiés ou hypothécaires.

672. Pas de distinction pour les hypothèques légales.

673. Mode de purge pour toutes les hypothèques. Exception aux principes du code civil.

674. Suppression du droit de surenchère.

675. La loi de 1833 a-t-elle abrogé les articles 2193, 2194 et 2195 du code civil? Non, dans le cas de vente volontaire.

676. Doute au sujet des ventes par expropriation forcée, État de la jurisprudence.

677. Il y a purge spéciale dans le cas d'expropriation pour cause d'utilité publique.

670. Toutes les contestations qui peuvent s'élever entre diverses personnes touchant les droits par elles prétendus sur les fonds dont l'expropriation est requise pour cause d'utilité publique, ne peuvent arrêter la marche de la procédure administrative : toutes doivent être renvoyées en justice ordinaire pour y faire statuer suivant les règles du droit commun, sauf à transporter l'exécution du jugement sur le prix de l'expropriation, ou pour l'adjudger entièrement à l'un plutôt qu'à l'autre, ou pour en régler le partage dans la même proportion suivant laquelle on l'aurait ordonnée sur le fonds lui-même s'il n'avait pas été exproprié pour cause d'utilité publique.

Mais pour saisir aux droits des créanciers qui pourraient avoir des hypothèques ou des privilèges sur le fonds, les art. 16 et 17 de la loi du juillet 1833 statuent de la manière suivante.

671. Art. 16. « Le jugement d'expropriation sera immédiatement transcrit au bureau de la conservation des hypothèques du l'arrondissement, conformément à l'art. 2181 du code civil. »

Cette transcription du jugement d'expropriation sur un registre public dont l'ouverture et la connaissance sont offertes à tout le monde, est ordonnée pour avertir tous les créanciers que dès lors il y a mutation de la propriété; qu'ils doivent prendre les inscriptions dont il va être parlé dans l'article suivant; qu'ils peuvent se révoquer, et se régler eux-mêmes pour toucher le prix de la vente, ou faire valoir, les uns vis-à-vis des autres, les droits de préférence qui peuvent leur appartenir, soit d'après la nature de leurs titres, soit d'après les époques de leurs inscriptions, en se pourvoyant à cet égard par-devant la justice ordinaire.

672. Art. 17. « Dans la quinzaine de la transcription, les privilèges et les hypothèques conventionnelles, judiciaires, ou légales, antérieurs au jugement, seront inscrits. »

On lit. On voit, par cette disposition, que les hypothèques légales sont absolument soumises à la même règle que les autres; pourquoi il n'est point nécessaire, en ce cas, de recourir, en ce qui les concerne, aux formalités prescrites par les art. 2193, 2194 et 2195 du code civil.

Antérieurs au jugement. Il faut que les privilèges ou les hypothèques se rattachent à une cause efficiente qui ait existé avant le jugement qui a fait entrer le fonds dans le domaine public, attendu que depuis cette époque toute hypothèque sur l'immeuble est devenue impossible.

673. « À défaut d'inscription dans ce délai, l'immeuble exproprié sera affranchi de tous privilèges » et de toutes hypothèques, de quelque nature qu'ils soient, sans préjudice du recours contre les maris, « tuteurs et autres administrateurs qui auraient dû requérir l'inscription. »

Lorsqu'il s'agit, comme dans la présente hypothèse, de vente faite pour cause d'utilité publique, toutes les hypothèques comme tous les privilèges dont l'héritage pourrait être affecté, restent nécessairement anéantis en tout ce qu'ils ont de réel sur la chose, comme ne pouvant plus subsister sur un immeuble qui est sorti de la classe des propriétés, pour passer dans le domaine public; mais les inscriptions prises en temps utile n'en doivent pas moins produire leur effet; en tant que reportées sur le prix, elles doivent servir à en régler la distribution entre les créanciers.

674. « Les créanciers lus rits n'auront dans aucun cas la faculté de surenchérir, mais ils pourront exiger que l'indemnité soit placée conformément au titre IV. »

C'est à-dire qu'en supposant que l'indemnité ait été amiablement convenue entre l'administration et le propriétaire, les créanciers inscrits n'ont pas la faculté de surenchérir, comme dans le cas des ventes volontaires, parce qu'ils ne peuvent arracher au domaine public le fonds qui lui est incorporé pour cause d'utilité générale; mais s'ils sont dans l'opinion qu'il y a insuffisance dans le montant de l'indemnité consentie par leur débiteur, cette dernière disposition de la loi veut qu'ils puissent exiger que le prix de l'immeuble soit fixé par le ministère du jury dont nous avons parlé plus haut.

675. On voit, par tout ce que nous venons de dire et rapporter sur la loi de juillet 1853, que dans le cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, on ne doit faire, sur la purge des hypothèques, aucune distinction entre celles qui sont légales et qui existent sans inscription, et celles qui ne reçoivent la vie que par leur inscription prise au bureau du conservateur; qu'en conséquence, et dans le cas de cette espèce d'expropriation, il y a purge des hypothèques légales des femmes, des mineurs ou des interdits, sans qu'on soit obligé de recourir aux formalités prescrites par les articles 2193, 2194 et 2195 du code civil. Mais doit-on regarder cette hypothèse particulière comme un cas unique d'exception à l'application de ces articles du code? ou doit-on, au contraire, dire que depuis la loi de juillet 1853, ces dispositions de notre code ont cessé d'être obligatoires dans le cas des ventes ou expropriations publiques de fonds grevés d'hypothèques légales des mineurs et interdits ou des femmes?

Pour donner à la solution de cette question tout le développement qu'elle mérite, il est nécessaire de remonter plus haut, et de voir ensuite successivement, en descendant d'une hypothèse à l'autre, les divers cas où il peut être question de la purge des hypothèques légales qui existent au profit des mineurs, des interdits ou des femmes, indépendamment du toute inscription.

Et d'abord, lorsqu'il s'agit de vente volontaire, personne n'a jamais douté que, pour affranchir l'immeuble vendu, et le dégager de toutes hypothèques envers les mineurs, les interdits ou les femmes, l'acquéreur se fut obligé de satisfaire à l'affiche de son contrat, et aux notifications prescrites par les articles du code mentionnés ci-dessus.

676. Quant aux ventes par expropriation forcée, qui sont exécutées pour des causes d'intérêt privé, et dont la promulgation est faite par des placards et un grand nombre d'autres formalités, on a commencé

par élever des doutes sur la nécessité d'y appliquer encore les formes ou mesures prescrites par les susdits articles du code, et l'on est parvenu à obtenir de la cour de cassation un arrêt, le 21 novembre 1821, suivi de plusieurs autres jugements, par lesquels il a été décidé que, pris égard à la grande publicité qui accompagne ces sortes d'expropriations, les hypothèques légales et non inscrites étaient purgées comme les autres, lors même qu'on n'aurait pas satisfait au prescrit des articles 2193, 2194 et 2195 du code civil.

Mais en portant plus loin ses réflexions, et considérant que la procédure ordinaire en expropriation n'a qu'une publicité générale et collective, tandis que, quand il s'agit de la purge des hypothèques légales qui sont dispensées de l'inscription, l'article 2194 du code veut que les contrats d'aliénation soient non-seulement déposés au greffe du tribunal de la situation, et qu'un extrait en soit affiché à la salle des audiences durant deux mois, mais qu'un acte portant certification de ce dépôt soit en outre et personnellement notifié, tant à la femme pour elle-même, qu'au subrogé tuteur pour les mineurs, et au procureur du roi dans l'intérêt de tous, pour avertir tous les intéressés, et même leurs parents, qu'ils peuvent requérir toutes inscriptions utiles et nécessaires à la conservation des droits de ces divers créanciers, la cour de cassation, par un glorieux retour sur elle-même, a enfin décidé, par arrêt du 22 juin 1853, que les formalités de l'expropriation forcée ne sont pas suffisantes, sans celles qu'on trouve prescrites par l'article 2194, pour la purge des hypothèques légales qui sont dispensées de l'inscription.

677. Cependant il ne faudrait pas conclure de là que dans le cas d'expropriation pour cause d'utilité publique ces hypothèques ne soient pas purgées par l'emploi des seules formalités requises pour ces sortes d'expropriations. Il faut dire, au contraire, que c'est ici un cas d'exception particulière à la règle générale, et qu'il est absolument nécessaire d'admettre cette exception, puisque le fonds aliéné, étant une fois incorporé dans le domaine public, n'est plus susceptible d'hypothèques; et en conséquence de quoi il ne reste plus aux parties intéressées qu'à faire valoir leurs droits sur le montant de l'indemnité, en remuant pour chacune d'elles à la date à laquelle la loi elle-même reporte les hypothèques légales dispensées de l'inscription.

CHAPITRE XXI.

De l'expropriation pour cause d'utilité communale.

678. Innovation législative en France quant à cette sorte d'expropriation. Texte de la loi du 7 juillet 1853.

679. Art. 9, 10 et 11 de cette loi.

680. Pour l'expropriation pour cause d'utilité communale, les dispositions des articles 8, 9 et 10 sont applicables.

681. Elle n'exige pas une ordonnance préalable de déclaration d'utilité.

682. De la cause ou du degré d'intérêt communal, qui suffirait pour l'autoriser. Exemples.

683. Des formalités seulement nécessaires en cas d'aliénation volontaire de la part des propriétaires des fonds à exproprier.

684. L'indemnité doit être acquittée par la commune. Exem-

de l'évaluation. Compétence des tribunaux pour les difficultés sur l'exécution des travaux.

685. Une commune peut-elle, dans son intérêt communal, exiger l'expropriation d'un immeuble appartenant à un propriétaire non domicilié ?

686. Pourrait-elle exiger l'expropriation d'un immeuble situé sur une autre commune ?

687. Cas exceptionnels où cela serait permis.

678. A l'exemple et par imitation de l'expropriation pour cause d'utilité publique, nos législateurs ont voulu, en 1835, en introduire aussi la pratique pour cause d'utilité communale; et leur prévoyance à cet égard ne peut manquer d'être favorablement accueillie, attendu que l'habitant qui se trouve forcé de vendre son héritage, est le plus ordinairement là, sur les lieux, comme tous les membres de la commune, pour profiter immédiatement lui-même des avantages de l'établissement à raison duquel son fonds doit être occupé en tout ou en partie.

Cette espèce nous est signalée par l'article 12 de la loi du 7 juillet 1835; mais pour la bien entendre, il est nécessaire de rapporter préalablement plusieurs articles précédents qui statuent sur les formes de l'expropriation pour cause d'utilité publique, attendu que pour bien comprendre les dispositions exceptionnelles, il est toujours utile de les rapprocher du contenu dans la règle qu'elles viennent modifier.

Art. 4. « Les ingénieurs, ou autres gens de l'art chargés de l'exécution des travaux, lèvent, pour la partie qui s'étend sur chaque commune, le plan parcellaire des terrains ou des édifices dont la cession leur paraît nécessaire. »

Art. 5. « Le plan desdites propriétés particulières, indicatif des noms de chaque propriétaire, tels qu'ils sont inscrits sur la matrice des rôles, reste déposé, pendant huit jours au moins, à la mairie de la commune où les propriétés sont situées, afin que chacun puisse en prendre connaissance. »

Art. 6. « Le délai fixé à l'article précédent, ne court qu'à dater de l'avertissement qui est donné collectivement aux parties intéressées, de prendre communication du plan déposé à la mairie. »

« Cet avertissement est publié à son de trompe ou de caisse dans la commune, et affiché, tant à la principale porte de l'église du lieu, qu'à celle de la maison commune. »

« Il est en outre inséré dans l'un des journaux des chefs-lieux d'arrondissement et de département. »

Art. 7. « Le maire certifie ces publications et affiches; il mentionne, sur un procès-verbal qu'il ouvre à cet effet, et que les parties qui comparaissent sont requises de signer, les déclarations et réclamations qui lui ont été faites verbalement, et y annexé celles qui lui sont transmises par écrit. »

Art. 8. « A l'expiration du délai de huitaine prescrit par l'article 5, une commission se réunit au chef-lieu de la sous-préfecture. »

« Cette commission, présidée par le sous-préfet de l'arrondissement, sera composée de quatre membres du conseil général du département ou du conseil de l'arrondissement, désignés par le préfet; du maire de la commune où les propriétés sont situées; et de l'un des ingénieurs chargés de l'exécution des travaux. »

« Les propriétaires qu'il s'agit d'exproprier ne peuvent être appelés à faire partie de la commission. »

679. Art. 9. « La commission reçoit les observations des propriétaires. »

« Elle les appelle toutes les fois qu'elle le juge convenable. »

« Elle reçoit leurs moyens respectifs, et donne son avis. »

« Ses opérations doivent être terminées dans le délai d'un mois; après quoi le procès-verbal est adressé immédiatement par le sous-préfet au préfet. »

« Dans le cas où lesdites opérations n'auraient pas été mises à fin dans le délai ci-dessus, le sous-préfet devra, dans les trois jours, transmettre au préfet son procès-verbal et les documents recueillis. »

Art. 10. « Le procès-verbal et les pièces transmises par le sous-préfet resteront déposés au secrétariat général de la préfecture pendant huitaine à dater du jour du dépôt. »

« Les parties intéressées pourront en prendre communication, sans déplacement et sans frais. »

Art. 11. « Sur le vu du procès-verbal et des documents y annexés, le préfet détermine, par un arrêté motivé, les propriétés qui doivent être cédées, et indique l'époque à laquelle il sera nécessaire d'en prendre possession. Toutefois, dans le cas où il résulterait de l'avis de la commission, qu'il y aurait lieu de modifier le tracé des travaux ordonnés, le préfet sursoira jusqu'à ce qu'il ait été prononcé par l'administration supérieure. »

« La décision de l'administration supérieure sera définitive et sans recours au conseil d'Etat. »

680. C'est ensuite de ces dispositions concernant les formes de l'expropriation pour cause d'utilité publique, que l'art. 12 statue sur ce qui a rapport aux expropriations pour cause d'utilité communale, et statue par exception dans les termes suivants :

« Les dispositions des articles 8, 9 et 10 ne sont point applicables aux cas où l'expropriation serait demandée pour une commune, dans un intérêt purement communal. »

« Dans ce cas le procès-verbal prescrit par l'article 7 est transmis, avec l'avis du conseil municipal, par le maire au sous-préfet, qui l'adressera au préfet avec ses observations. »

« Le préfet, en conseil de préfecture, sur le vu de ce procès-verbal, et sauf l'approbation de l'administration supérieure, prononcera comme il est dit à l'article précédent. »

Reprenons les principales expressions de cet article.

Les dispositions des articles 8, 9 et 10 ne sont point applicables aux cas où l'expropriation serait demandée par une commune dans un intérêt purement communal.

Remarquons d'abord que par ces expressions les auteurs de la loi n'ont voulu écarter que les dispositions des trois articles 8, 9 et 10, et qu'en conséquence les articles qui précèdent, et que nous venons de rapporter en parlant de l'expropriation pour cause d'utilité publique, s'appliquent aussi, suivant les circonstances, à l'expropriation provoquée pour cause d'intérêt communal : c'est-à-dire que, dans cette dernière hypothèse seulement, la commission présidée par le sous-préfet, dont il est parlé dans les articles précédents, n'a point à valuer aux mesures préparatoires de l'expropriation pour cause d'utilité purement communale, et que la loi n'exige ici que des formes moins sévères et moins compliquées, parce que les objets de la concession exigée vis-à-vis des propriétaires doivent être communément d'une bien moindre importance que quand il s'agit des grands établissements à faire pour l'Etat et dans un intérêt général de la société.

Remarquons encore, sur ce texte de la loi, qu'il

ne parle que d'un *intérêt communal*, qu'en conséquence il suffit que la chose intéresse avantageusement la commune, sans être pour elle un objet de nécessité : pourquoi l'on ne doit pas s'attacher au point de savoir si la commune pourrait ou non se passer de l'établissement, mais seulement s'il doit lui être véritablement utile.

Dans ce cas le *procès-verbal* prescrit par l'article 7 est transmis, avec l'avis du conseil, par le maire ou sous-préfet, qui l'adressera au préfet avec ses observations. Il résulte de l'ensemble de ce texte, et de l'ordonnance explicative rendue sur cette matière le 23 août 1855, qu'il doit y avoir sur le local une levée de plan géométrique signalant l'indication des diverses propriétés particulières qui peuvent être atteintes par l'exécution de l'établissement qui est à faire, et portant les noms de tous les propriétaires, ainsi que l'appréciation sommaire des dépenses nécessaires pour consommer l'entreprise; que ce plan, comme premier élément de l'enquête administrative, doit être déposé à la mairie pendant quinze jours à dater d'un avertissement donné par voie de publications et d'affiches, pour appeler les habitants à fournir leurs observations sur l'utilité des travaux projetés; que ce délai pourra, suivant les circonstances, être prolongé par le préfet; qu'à l'expiration de ces délais, un commissaire désigné par le préfet, doit être chargé de recevoir, à la mairie, pendant trois jours consécutifs, les déclarations des habitants sur l'utilité communale des travaux projetés; qu'après avoir clos et signé le registre de ces déclarations, le commissaire le transmettra, avec les pièces et son avis, au maire; que si ce registre d'enquête contient des déclarations contraires à l'adoption du projet, ou si l'avis du commissaire lui est opposé, il en sera délibéré par le conseil municipal; que dans tous les cas le maire doit adresser immédiatement les pièces au sous-préfet, et celui-ci les transmettra, avec son avis motivé, au préfet, qui ne prononce encore que provisoirement, ou plutôt par forme d'avis, comme on va le voir.

681. *Sauf l'approbation de l'administration supérieure* : ce qui ne signifie pas *sauf recours à l'administration supérieure pour faire réformer une décision qui serait exécutoire par elle-même*, mais bien *sauf l'approbation à intervenir de la part de l'administration supérieure pour confirmer une décision qui, sans cela, ne serait pas exécutoire par sa propre force*. Tel est bien en effet le sens de ces expressions de la loi, puisque aux termes de l'article 5 de l'ordonnance du 25 août 1855, que nous commentons, le préfet doit envoyer le tout au ministre de l'intérieur pour en faire son rapport au roi, qui statue, par ordonnance rendue en son conseil, sur l'approbation ou l'improportion de l'espèce d'utilité qui doit se rattacher aux travaux qui sont à faire dans un intérêt purement communal; et cela n'est que la conséquence toute naturelle de la tutelle supérieure que le roi exerce sur les communes de son royaume.

On voit, par tout ce que nous venons de dire, que, dans les cas de ces diverses catégories d'expropriation, celle qui n'a lieu que pour cause d'utilité communale n'exige pas de recours préalable à une ordonnance du roi pour faire reconnaître et déclarer légitime la cause de l'expropriation, puisqu'il suffit alors que la demande de la commune, fondée sur une délibération du conseil municipal, soit accompagnée des formalités qu'on vient d'indiquer, et qu'elle soit ensuite approuvée ou sanctionnée par le roi en son conseil.

Quoique les fonds compris dans cette classe doivent être ordinairement, dans leur détail, d'une valeur

bien moindre que ceux des autres catégories dont il est question dans la section 2 du chapitre qui précède, néanmoins l'affaire, prise dans sa généralité, présente un intérêt de la plus haute importance, par rapport aux applications nombreuses et variées que ce mode d'expropriation peut recevoir dans les diverses communes de l'empire.

682. Rappelons-nous, en effet, que l'art. 12 de la loi que nous commentons, ne vent pas seulement que l'expropriation soit exigée pour cause de nécessité, mais qu'elle soit demandée par une commune pour un intérêt purement communal; c'est-à-dire qu'il suffit qu'il y ait une cause de mieux-être ou d'intérêt communal bien reconnue, pour que l'administration puisse ou même doive accueillir la demande du conseil municipal; ce qui est toujours subordonné aux motifs et aux circonstances plus ou moins graves qui peuvent l'appuyer.

Il peut donc y avoir lieu à ce genre d'expropriation pour opérer la percée ou l'élargissement d'une rue.

Pour l'établissement d'un port de dépôt ou de relâche à côté d'une rivière servant au transport des bois de flottage nécessaires à l'approvisionnement d'une ville ou autre commune;

Pour les terrains à occuper à raison de la création ou rectification d'un chemin vicinal;

Pour la prise de terrain nécessaire à la construction ou reconstruction d'une église ou d'un presbytère;

Pour transporter l'établissement d'un cimetière hors de l'enceinte d'une commune, ou lui donner plus d'étendue, ainsi que pour l'acquisition du terrain qui sera occupé par le chemin destiné à y conduire les morts;

Pour l'établissement d'un chemin de communication entre une commune et un cours d'eau ou abreuvoir commun;

Pour établir un chemin servant à la traite des coupes d'assiettes en usage de la forêt communale, s'il n'y en avait point encore, ou si l'ancien chemin était reconnu d'un usage périlleux ou trop difficile;

Pour l'établissement des canaux ou des rigoles destinés à procurer l'écoulement des eaux sales, dont la stagnation pourrait être nuisible aux habitants;

Mais surtout pour acquérir le bénéfice d'une fontaine, et en amener les eaux dans le village ou la ville qui en a besoin, etc., etc., etc.

683. Il ne faut pas perdre de vue que, comme on l'a fait voir dans le chapitre qui précède, la loi du 7 juillet 1855 veut que les expropriations forcées pour cause d'intérêt communal soient soumises aux mêmes règles que celles qui ont lieu pour utilité publique, sauf néanmoins les dispositions exceptionnelles signalées au commencement du présent chapitre;

Qu'ainsi c'est également par autorité de justice que l'expropriation doit être opérée dans l'un et l'autre cas, quand elle est forcée; mais que les diverses formalités nécessaires pour exécuter l'expropriation et en fixer le prix, ne seraient pas qu'illusoire dans les cas où il y aurait aliénation volontairement consentie par les propriétaires de fonds; et qu'alors il suffirait que la commune fut autorisée à acquérir et à s'imposer l'obligation de payer le prix de l'héritage, suivant les règles du droit commun;

Que néanmoins, et dans ce cas-là même, si l'intention de acquérir de la part de la commune était hypothétique au profit de quelques créanciers, ceux-ci pourraient, aux termes de l'art. 28 de la loi du 7 juillet 1855, dans le délai de quinze jours à dater de la notification qui leur aurait été faite de la convention amiable passée avec le propriétaire du fonds, déclarer qu'ils ne veulent pas se contenter de la somme com-

venue entre la commune et ce propriétaire, et requérir que le pris de la vente soit réglé par un jury judiciaire ;

684. Que, dans les aliénations dont il s'agit ici, la charge de payer le prix ne peut peser que sur la commune, puisque c'est elle seule qui achète. Cette charge ne peut peser sur le trésor public, puisque ce n'est pas l'État qui acquiert dans l'intérêt de la société : en conséquence de quoi, et après qu'il a été satisfait à toutes les mesures administratives signalées ci-dessus, les difficultés qui pourraient s'élever ultérieurement sur l'exécution des travaux, comme sur les marchés des entrepreneurs, doivent être portées en justice ordinaire, et non au conseil de préfecture, qui n'est appelé à statuer que sur les contestations qui ont un intérêt public proprement dit pour objet. (Voy. dans notre Traité du domaine public sous le n° 270.)

Sur tout cela il est bon d'observer que l'estimation de ce qui est à acquérir au nom de la commune, ne doit porter que sur le montant de la perte ou de la privation à éprouver par le vendeur, puisqu'il ne lui est dû qu'une indemnité de cette perte ou privation. On doit donc éviter d'étendre l'estimation dont il s'agit jusqu'à la somme des avantages procurés à la commune par l'établissement fait pour elle : car ces avantages ne doivent être considérés que comme un don de la loi fait aux habitants qui en profitent, et qui l'ont argués en remplissant les formalités qu'elle prescrit ; mais quant à l'aliénateur, il ne peut lui être dû que l'estimation indemnitaire de la perte qu'il souffre.

685. Une question qui se présente encore à examiner ici, consiste à savoir si une commune peut exiger, dans son intérêt communal, l'expropriation d'un immeuble appartenant à un homme domicilié ailleurs, à un étranger, par exemple. Ce propriétaire ne pourrait-il pas dire que, venant, par son éloignement, rester perpétuellement étranger au bénéfice ou à l'intérêt que la commune demanderesse espère percevoir de la construction par elle projetée, il n'est pas permis de le comparer aux habitants du lieu, ni par conséquent de le forcer, comme on forcerait l'un d'eux, à souffrir l'expropriation de son immeuble ?

Nous croyons que cette question doit être décidée sans égard à une pareille opposition, attendu que nous ne voyons rien dans la loi qui puisse autoriser une autre solution ; qu'il s'agit ici d'une charge réelle et territoriale à subir ; et qu'en conséquence il suffit que le fonds de ce particulier soit situé dans l'enceinte du territoire de la commune demanderesse, pour qu'il doive subir, comme tous les autres, ce genre de charge réelle, dont il est indistinctement affecté comme eux ; qu'enfin, il n'est pas exactement vrai de dire que le propriétaire domicilié ailleurs ne doive ressentir aucun avantage de l'établissement projeté par la commune, puisque les aisances et commodités qui seront acquies par cette commune y renfermeront les fonds d'autant plus précieux et d'une administration d'autant plus prospère ; qu'en conséquence ce propriétaire d'héritages, quoique domicilié dans une autre localité, n'étant point étranger à la cause de l'intérêt communal du lieu, il faut bien qu'il en subisse la loi comme s'il était domicilié dans la commune même de l'établissement à faire.

686. Une autre question qu'on peut faire encore sur ce point, mais dans une hypothèse inverse, consiste à savoir si une commune pourrait, pour satisfaire à son utilité communale, forcer l'expropriation, et s'emparer, par ce moyen, d'un héritage ou d'un droit foncier compris dans le territoire d'une autre commune,

En thèse générale, et sauf les exceptions signalées ci-après, cette question doit recevoir une solution négative. attendu qu'aux termes de l'art. 2 de la loi du 10 juin 1793, une commune étant une société de citoyens unis par les relations locales de son territoire, il n'y a plus unité d'intérêt communal, ni par conséquent de lien qui oblige les habitants d'une commune à supporter les charges qui peuvent peser sur les personnes ou sur les biens d'une autre commune, puisqu'il n'y a plus là d'association. On ne peut donc pas, pour satisfaire à un intérêt purement communal, se transporter hors de son territoire à l'effet d'expropriation un étranger qui n'est tenu d'aucun engagement envers la société locale dans l'intérêt de laquelle on voudrait lui faire subir ce sacrifice.

687. Nous disons en thèse générale, et sauf les exceptions signalées ci-après : car on doit admettre ici deux espèces d'exceptions ; l'une dérivant des dispositions du droit commun, et l'autre de l'espèce particulière de la chose destinée par sa nature à l'usage de tous.

Supposons, en premier lieu, qu'une commune ou certains habitants d'une commune possèdent, soit une forêt, soit d'autres fonds enclavés sur le territoire d'une commune voisine, et qu'il soit besoin d'établir un chemin de défrèvement, ou de changer l'ancien passage d'exploitation pour le rendre plus facile et moins périlleux : dans ce cas, tel est l'empire du droit commun, que la loi veut que généralement et sans distinction le propriétaire dont les fonds sont enclavés ait la faculté d'exiger un passage ou chemin d'exploitation (582), suivant la nature de ses besoins, sans toutefois une juste indemnité envers les maîtres des fonds qui seraient traversés par son chemin.

Admettons, en second lieu, que la demande faite par une commune pour satisfaire à ses besoins ou à son intérêt, porte sur une chose commune par sa nature, ou dont l'usage a été, par le Créateur, départi au genre humain tout entier, comme sont les sources et les cours d'eau : on devra décider encore que, pour satisfaire à son intérêt communal ou à ses besoins sur cet objet, la commune qui manque du fontaine, ou qui n'en a pas assez sur son territoire et à sa portée, doit être admise à réclamer l'adjudication du secours de cet élément, à le prendre même sur le territoire d'une autre commune, attendu que la Providence en a destiné l'usage à tous. Et nous trouvons à ce sujet une espèce positivement prévue dans le code civil, qui, après avoir établi comme règle générale (641), que celui qui a une source dans son fonds peut en user à volonté, déclare néanmoins (643) qu'il ne peut en changer le cours lorsqu'il fournit aux habitants d'un village ou d'un hameau l'eau qui leur est nécessaire ; mais que si ces habitants n'en ont pas encore acquis ou perverti l'usage, ils doivent à cet égard payer au propriétaire de la source une indemnité à régler par experts : ce qui constitue une espèce particulière d'expropriation ayant pour objet soit la privation du droit de détourner le cours d'eau, soit l'imposition des servitudes de passage pour arriver à la source.

Qu'on veuille bien remarquer que le code, statuant que celui qui a une source d'eau dans son fonds ne peut en changer le cours lorsqu'il fournit aux habitants d'une commune, village ou hameau l'eau qui leur est nécessaire, ne suppose nullement que la source soit sur le territoire du village ou du hameau qui en ont besoin. Et si serait absurde de l'entendre ainsi, soit parce que l'eau courante n'a et ne peut avoir de situation fixe dans aucun territoire, soit parce que l'eau est un élément qui, comme nécessaire à la vie de l'homme et à celle de nos animaux, est offert

au genre humain sans aucune des distinctions territoriale, qui peuvent affecter les immeubles ayant une situation fixe et permanente.

Cela nous donne qu'une commune ou un hameau dont les habitants n'ont pas de source d'eau à leur portée, doivent avoir la faculté d'obtenir formellement l'usage d'une fontaine ou cours d'eau qui aurait sa naissance même sur le territoire d'une commune autre que la leur.

Mais si la commune de situation de la fontaine en avait elle-même besoin pour son usage, il est sans contredit qu'un droit de préférence lui serait dû à cet égard, puisque c'est à elle que la Providence en aurait offert le service en premier ordre.

CHAPITRE XXII.

Des divers attributs et avantages de la propriété foncière, et principalement de la superficie du sol.

688. Nouveaux développements sur les attributs de la propriété immobilière. Art. 543 et 552, *Jouissance sur la surface et dans le fond. Division.*

688. D'après ce que nous avons dit dans tout ce qui précède, principalement dans le chap. XVII, et dans le chap. XIX sur le commentaire de l'art. 544 du code, nous n'avons plus rien à ajouter qui touche spécialement à la propriété mobilière; mais il n'en est pas de même en ce qui concerne la propriété immobilière, sur les avantages et les attributs de laquelle nous devons donner encore des explications très-étendues: outre notre tâche serait loin d'être remplie comme nous voudrions le faire.

La source des matières de ce chapitre, ainsi que de celles des chapitres suivants, dérive principalement des art. 543 et 552 de notre Code civil: pourquoi nous commencerons par les rapporter ici textuellement.

Art. 543. « On peut avoir sur les biens ou un droit de propriété, ou un simple droit de jouissance, ou seulement des servitudes foncières à préférence. »

Art. 552. « La propriété du sol emporte la propriété au dessus et au dessous. »

« Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre des servitudes ou des servitudes foncières. »

« Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police. »

Voilà les deux attributs constitutifs de la propriété foncière: l'un qui s'applique à la jouissance exercée sur la surface du sol; et l'autre qui se rapporte au produit des fouilles qu'on peut pratiquer dans l'intérieur du fonds.

Dans le présent chapitre nous ne nous occuperons encore que des droits et avantages qui se rapportent à la superficie ou qui s'exercent au-dessus: sauf à traiter du produit des fouilles dans les chapitres suivants.

Et comme les avantages dont le propriétaire jouit au-dessus de la surface de son fonds sont de deux na-

tures, en ce que les uns se rapportent à l'espace aérien qui domine l'héritage, tandis que les autres se rattachent physiquement à la superficie qui les produit, et sur laquelle ils sont perçus, nous diviserons ce chapitre en deux sections, pour traiter séparément, dans la première, des intérêts qui se rattachent à l'espace aérien qui est au-dessus du fonds; et dans la seconde, des produits que le propriétaire de l'immeuble a le droit de percevoir sur l'héritage qui lui appartient en toute propriété, ou seulement en superficie.

SECTION PREMIÈRE.

DES DROITS ET INTÉRÊTS QUI, POUR LE PROPRIÉTAIRE FONCIER, SE RATTACHENT A L'ESPACE AÉRIEN QUI EST AU-DESSUS DU SOL.

689. Le droit de propriété s'applique à l'espace aérien qui comporte quelque utilité.

690. Mesures de police qui en limitent la jouissance. Exemples. Saillies, Balcon.

691. Conséquence des reclus forcés des anticipations dans l'espace aérien au-dessus du sol public.

692. Dans la défense de mettre en projection sur le sol du voisin le couvert de son bâtiment.

693. Dans la défense de jeter un pont sur le fonds voisin. Application du principe s'agit même d'une petite rivière. Dans la défense d'ouvrir un volet sur le fonds voisin.

694. Portes sur la rue ne pourraient s'ouvrir en dehors. Tolérance quant aux volets.

695. Partage de l'espace aérien par tranches horizontales. Celui qui a la rue ou le sol. Exception à cette règle générale. Destination du père de famille.

696. Exception à ce principe, même dans le cas de non-contiguïté des deux maisons. Quand une partie de maison est détachée, il y a absorption de propriété. Non servitude.

697. Quel droit le transport de la maison appanagée ou muable. Distinction. Cessées à titre gratuit ou à titre onéreux.

698. Comment ont lieu les divisions de maison opérées par tranches. Art. 553 du code civil.

699. Les parties essentielles du corps superflueaux du bâtiment sont communes et indivisibles. Art. 654. Réparations, Reconstructions.

700. Sous l'expression *grosses murs*, on comprend la charpente. Quel droit le plancher sur tête séparé du dernier étage d'avec les combles ou greniers?

701. Quel droit du sol et des caves au-dessus de l'édifice? Distinction.

702. Quel droit après la destruction de l'édifice il y a désaccord sur le plan de reconstruction ou sur la reconstruction même? Y aurait-il lieu à licitation?

689. Suivant les règles du droit commun, le domaine qui s'applique à la superficie n'est pas borné seulement au matériel du fonds: il s'étend ou plutôt il s'élève plus haut, et comprend aussi la maîtrise de l'espace aérien qui est au-dessus, et dont il est la partie fondamentale, c'est là ce que nous trouvons positivement exprimé par l'art. 552 du code civil, portant que la propriété du sol emporte la propriété au dessus et au dessous: en sorte que, comme le disait déjà la loi romaine, quand il s'agit du terrain d'un autre, lo

tière qui n'a aucun droit de servitude sur le sol même de son voisin, ne peut rien faire qui avance ou nuise dans l'espace aérien qui est au-dessus : *quia cumulum quod supra alium intercedit, liberum esse debet.* (L. 1 in fine princip., ff. de servit. urb. praed., lib. VIII, tit. II; l. 22, § 4, ff. quod et aut. edim., lib. XIII, tit. XXIV.)

Cependant le droit de propriété ne doit s'appliquer ici qu'à l'espace aérien qui peut comporter quelque utilité réelle pour le fonds de surface : car, en étendant cet espace à une hauteur indéfinie, ou jusqu'aux astres, il est bien certain que, dans cette partie supérieure, il n'est la propriété d'aucune créature humaine.

690. Il faut encore observer que, quoique l'espace aérien qui est au-dessus du sol d'un particulier appartienne au propriétaire du fonds jusqu'à une hauteur indéfinie, néanmoins les lois ou règlements de police peuvent avec justice lui interdire la faculté d'y faire des constructions d'une élévation telle que le jeu de la lumière, la circulation de l'air, la propriété, l'état sanitaire des lieux, et la sûreté des passants, puissent en recevoir quelque atteinte, parce que l'intérêt général doit toujours prévaloir sur les volatilités, et même sur l'intérêt des particuliers. Et c'est dans ces divers cas et autres semblables, qu'on doit appliquer la disposition restrictive de l'art. 511 du code, portant que la propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, *pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements* (1).

De tout cela résultent plusieurs conséquences qu'il ne sera pas inutile de signaler ici par détail, pour une plus complète explication de la théorie sur cette matière.

La première, c'est que celui qui construit une maison au bord de son terrain, ne peut placer dans son mur aucun balcon en saillie sans la permission du magistrat de la commune s'il s'agit d'une rue publique, attendu qu'au moyen de cette saillie il y aurait une anticipation dans l'espace aérien qui est au-dessus du sol public.

Vainement dirait-on que les rues sont de plein droit soumises à la servitude légale de la prise de jour pour les maisons adjacentes : car outre chose est d'avoir un simple droit de jour, autre chose serait d'avoir la faculté d'anticiper sur la rue ;

La seconde, qu'en appliquant les mêmes principes à l'égard de celui qui veut construire un bâtiment au joignant d'un fonds de particulier, il ne pourrait également établir un balcon ou autre ouvrage en projection sur l'héritage voisin, quoiqu'il eût le droit d'y prendre ses joirs à fer maille et verre dormant (676), parce qu'il ne peut jamais être permis d'aggraver aucune servitude ;

691. La troisième, c'est que, comme on le voit souvent dans les villes anciennes, quand un reconstruit la façade d'une maison dont l'étage, en tout ou en partie, avait été, au moyen de poutres en bois ou autrement, avancé en projection sur la rue, la police municipale peut enjoindre au propriétaire de démolir cette ancienne anticipation commise dans l'espace aérien au-dessus du sol, sans qu'il lui soit dû aucune

indemnité à ce sujet, attendu l'imprescriptibilité de tout ce qui fait partie du domaine public ;

692. La quatrième, que nul ne peut placer le couvert de son bâtiment de manière à le mettre en projection saillante sur le fonds de son voisin ; que si la question de propriété, ou même du possesseur du terrain adjoint à la maison, était une fois jugée au profit du voisin, le maître de l'édifice ne pourrait plus prétendre qu'à un droit de servitude résultant de la projection de son couvert ; mais qu'au contraire, en l'absence de tout titre et de toute possession formellement exclusive de la part du voisin sur le terrain contigu au mur de la maison, la possession paisible du couvert saillant en dehors de ce mur pourrait, suivant les circonstances, faire présumer que le sol qui est verticalement au-dessous de la saillie appartient au maître de l'édifice, qui serait réputé l'avoir laissé en se retirant sur lui-même lors de sa construction, ou qui l'aurait, au besoin, prescrit par la continuité de sa possession ; et dans ce cas, la jouissance du couvert, jointe à quelques actes possessoires portant immédiatement sur le sol, pourrait être suffisante sans recourir à d'autres titres ;

693. La cinquième, que celui qui possède dans la même contrée deux héritages séparés par un troisième qui ne lui appartient pas, ne pourrait, pour ennuimer d'un de ses fonds à l'autre, établir un pont au-dessus de celui qui est intermédiaire et qui ne lui appartient pas, puisque agissant ainsi sans le consentement du maître de l'espace qui est traversé, il se rendrait, à l'égard de l'espace aérien, coupable d'anticipation sur son voisin.

Et c'est la raison *a priori* pour laquelle nul ne peut licitement établir un pont, même sur une petite rivière, sans en avoir obtenu la permission du gouvernement, qui est l'administrateur suprême du sol public de tous les cours d'eau classés au rang des rivières ;

La sixième, que celui qui n'a qu'un droit de jour à fer maille et verre dormant (676), ne pourrait adapter à cette espèce de fenêtre aucun volet extérieur s'élevant sur le sol de son voisin, par anticipation dans l'espace aérien qui est au-dessus de ce fonds d'autrui ;

694. La septième, enfin, que le droit d'avoir une maison avec entrée et sortie sur une rue, ne donne point au propriétaire de l'édifice la faculté d'y placer des portes qui doivent s'ouvrir en dehors, et dont le roulement ou le jeu extérieur s'opéreraient en circulant sur le sol public, attendu que, de cette manière, la servitude d'entre et de sortie se trouverait aggravée en ce qu'à chaque ouverture ou clôture de la porte, il y aurait acte d'anticipation sur le sol ou l'espace aérien d'autrui, et que si ailleurs l'usage de la rue ne resterait plus absolument libre ;

Quo si, lorsqu'il s'agit simplement de volets adaptés aux crues des maisons adjacentes aux rues publiques, ou permet de les ouvrir en dehors, cet usage est toléré comme chose précaire et ne portant aucun préjudice à la jouissance de la rue, qui n'en est point embarrasée.

695. Voulant traiter généralement des droits que le propriétaire peut exercer à la superficie de son

(1) « On ne peut faire parvenir sur l'héritage voisin rien de nuisible ou d'incommode au propriétaire, comme de la fumée ou des odeurs méphitiques. Ce serait attester au droit d'autrui et non user des siens. »

« Jugé en ce sens que, quoiqu'un particulier ne soit pas fondé à se plaindre de ce que son voisin, tenant de sa chose, lui cause quelques désagréments ou inconvénients, cependant le droit de propriété ne pouvant aller jusqu'à nuire à autrui, il suit

de là que si un fabricant a établi une cheminée de laquelle s'échappe une fumée chargée de suie et de poussière de houille, dont l'effet est de détériorer les toits que le voisin, aussi fabricant, étal dans l'usage d'étendues sur ses toitures, ce dernier a, contre le premier, une action pour faire cesser le dommage qu'il éprouve ; ou du moins en vain que les droits qui incombent le respect aux propriétés ne s'étendent pas à l'industrie. » (16 mai 1827, Colmar.)

fonds, nous sommes encore loin d'avoir rempli notre tâche à cet égard; et, pour ne rien omettre d'essentiel, nous allons parler ici du partage par couches ou tranches horizontales qui peut avoir lieu sur l'espace, ou sur les constructions faites dans l'espace qui est au-dessus de la superficie du sol.

Déjà nous avons dit plus haut que toute construction faite sur un terrain quelconque, est tout naturellement une portion accessoire du fonds qui la supporte, et dans lequel on l'a incorporée: *quia omne quod incorporatur, solo cedit* (L. 7. § 10. ff. lib. XI, tit. 1)(1). D'où il résulte que celui auquel on a légué, ou donné, ou vendu une maison, a le droit de revendiquer le sol sur lequel elle repose, ainsi que tout le dessus et le bas de l'édifice, puisque ces diverses parties incorporées ensemble ne constituent qu'un même tout. Néanmoins il faut dire, d'après la loi romaine, que cette règle doit cesser d'avoir lieu dans le cas où le propriétaire de deux maisons contiguës ou rapprochées l'une de l'autre, aurait destiné à l'usage de l'une une ou plusieurs chambres construites à l'étage sur l'autre, et s'en serait servi de cette manière: car alors, cette espèce particulière d'appartement, ayant cessé d'avoir ou n'ayant jamais eu son unité d'usage et de possession avec la maison dans la partie supérieure de laquelle la construction en aurait été faite, serait, par la destination et la disposition du propriétaire, réellement devenue partie accessoire et intégrante de l'autre édifice au service ou au complètement duquel le maître l'aurait attachée pour n'être à l'avenir qu'un seul tout: *Si cui aulæ legatæ sint, si omne habebit id ædificium, quod autem carum aulæ erit. PAVUS: Hoc tunc demum factum est, cum dominus ædium binorum aliquid conclaret, quod supra concamerationem alterarum ædium esset, in unum alterum convertit atque ita unus fuerit; namque ex modo alteris aulæ id accedit, alteris decedit* (L. 51. ff. lib. XXXII, tit. 1). Ces expressions *atque ita unus fuerit*, sont remarquables, en ce qu'il en résulte que le simple projet de destination ne suffit pas, mais qu'il faut encore qu'en fait la destination ait été consommée par la possession, pour que le droit d'accession doive avoir lieu au profit du légataire.

696. Lors même que les deux maisons ne seraient pas physiquement ou immédiatement contiguës l'une à l'autre, la chambre, ou l'appartement, ou la terrasse, qu'on aurait pris sur l'une pour l'ajoutter à l'autre au moyen d'une galerie transversale, ne ferait pas moins une partie accessoire de cette dernière, attendu que, dans cette espèce, le principe d'accession serait toujours le même. (Voy. à cet égard la l. 47. ff. de *damn. infecto*.)

Du reste, que ce soit l'étage ou le rez-de-chaussée que le propriétaire des deux maisons ait voulu détacher en tout ou en partie de l'un des édifices pour l'annexer à l'autre, peu importe, parce qu'il y aura toujours de différence que dans le fait matériel, sans

en avoir aucune dans l'application des principes du droit d'accession.

Une chose qu'il faut bien remarquer pour la vraie intelligence de ces sortes d'espèces, c'est que quand on détache un appartement ou quelques pièces d'une maison pour en faire accessoirement la réunion à une autre maison, de quelque manière que cela s'opère, ce n'est pas une simple servitude qu'on impose à l'édifice qui est appauvri, mais bien une portion de la propriété corporelle qu'on lui enlève, puisque cette portion se trouve accessoirement réunie à l'autre bâtiment, pour ne plus faire avec lui qu'un seul et même tout, tandis qu'elle reste civilement séparée de celui des édifices duquel la tranche horizontale a été préalablement démembrée.

697. Une autre observation que nous devons encore consigner ici, c'est que dans le transport de la maison appauvrie ou mutilée comme il vient d'être dit, il faut bien distinguer le cas d'aliénation à titre gratuit de celui de l'aliénation à titre onéreux.

Dans le cas du legs ou de la donation de l'édifice appauvri, le donataire ou le légataire sont nécessairement obligés de se contenter de ce qui reste, distraction faite de la portion qui en a été civilement détachée pour la réunir à l'autre maison: peu importe que lors de l'acceptation de la libéralité, ils aient été instruits ou non de ce démembrement de propriété, parce qu'il est dans la seule volonté du donateur ou du testateur, qui ne leur devaient rien, et qu'il est encore plus avantageux pour eux d'obtenir un édifice de moindre valeur, que de ne rien avoir du tout.

Mais dans le cas de la vente il faut porter la prévoyance plus loin, parce qu'ici le consentement de l'acquéreur est nécessaire sur le montant du prix: il faut donc, pour que la négociation soit légitimement consommée, que l'acquéreur ait été instruit du véritable état des choses, attendu que le prix d'une maison tronquée ne peut être le même que celui d'un édifice entier; il faut donc alors donner à l'acheteur des instructions telles, qu'il ne puisse se plaindre d'avoir été induit en erreur ou surpris.

698. Cette division de maison opérée par tranches horizontales, peut avoir lieu soit par l'effet d'un partage expressément stipulé entre les différents copropriétaires de l'édifice, soit tacitement, et par la fait d'une possession distincte et séparée qui aurait, par prescription, opéré la division du fonds; et ce dernier genre de partage nous est positivement indiqué par l'article 3-5 du code, portant que « toutes constructions, plantations et ouvrages sur un terrain ou dans l'intérieur, sont présumés faits par le propriétaire à ses frais et lui appartenir, si le contraire n'est prouvé; sans préjudice de la propriété qu'un tiers pourrait avoir acquise ou pourrait acquérir par prescription, soit d'un souterrain sous le bâtiment d'autrui, soit de toute autre partie du bâtiment (2). »

(1) *Jurisprudence*. — Des constructions faites sur un terrain ne sont que l'accessoire du fonds, et conservent le même nature (1) mentionné au 12. *Cir. c. Lucerne. D. A. 11, 453*. DALLON, P. 3, 1, 365.

(2) Ainsi est considérée comme ayant une origine nationale, la maison bâtie sur un terrain vendu par la nation. (*Même arrêt*.)

(3) *Jurisprudence*. — Lorsqu'une maison est divisée par étages entre plusieurs propriétaires, le propriétaire de l'étage supérieur a le droit de faire construire un nouvel étage au-dessus, pourvu qu'il n'en résulte aucune surcharge dommageable pour les propriétaires inférieurs (15 mai 1819, Rouen. SIREY, 1819, 2, 518; 17 mars 1838, Paris. SIREY, 1838, 2, 479).

— Dans ce cas, si les murs sont trop faibles pour supporter les

constructions projetées, chacun des propriétaires inférieurs doit concourir pour une part proportionnelle à leur reconstruction.

(4) Si la maison est vendue à reculement, les propriétaires inférieurs ne pouvant se refuser à laisser établir le nouveau mur de face dans l'intérieur de leurs étages respectifs.

(5) L'indemnité accordée à raison du reculement, doit être répartie entre tous les propriétaires, dans la proportion des droits de chacun d'eux sur la maison; elle ne peut être attribuée exclusivement au propriétaire du rez-de-chaussée (4 février 1819, Nîmes. SIREY, 1819, 2, 565).

DEVILLENEUVE dit son arrêt: « Un arrêt de la cour de Paris du 17 mars 1838 (vol. 1838, 2, 479) a également reconnu au propriétaire supérieur le droit de faire reconstruire un nouvel

699. Mais de quelque manière que les divers étages d'une maison viennent à se trouver, séparément l'un de l'autre, dans le domaine de deux ou d'un plus grand nombre de maîtres, ce partage par tranches horizontales n'est toujours qu'imparfait, attendu que tout ce qui constitue les parties essentielles du corps superficiel du bâtiment, reste nécessairement commun et indivis entre eux : en conséquence de quoi on doit, sur le fait des reconstructions et réparations, appliquer à leur cause, autant que le permettent les circonstances de situation locale, l'art. 604 de notre code, conçu dans les termes suivants :

« Lorsque les différents étages d'une maison appartiennent à divers propriétaires, si les titres de propriété ne règlent pas le mode de réparations et reconstructions, elles doivent être faites ainsi qu'il suit :

« Les gros murs et le toit sont à la charge de tous les propriétaires, chacun en proportion de la valeur du étage qui lui appartient.

« Le propriétaire de chaque étage fait le plancher sur lequel il marche.

« Le propriétaire du premier étage fait l'escalier qui y conduit ; le propriétaire du second étage fait, à partir du premier, l'escalier qui conduit chez lui ; et ainsi de suite. »

Par cette disposition, la loi statue sur le mode de réparation et reconstruction des maisons qui n'auraient été partagées que par des tranches horizontales, en suivant la démarcation des étages placés au-dessus les uns des autres. Non seulement serait donc applicable aux espèces que nous venons de rapporter plus haut, sans les modifications qui pourraient résulter du plus ou moins d'étendue de la portion accessoire détachée d'une des deux maisons pour servir à l'aménagement de l'autre, comme encore de la diversité de position des escaliers, et des portes d'entrée et de sortie.

Il est remarquable que cet article ne dit pas seulement que les quatre gros murs, ou les murs de pourtour du bâtiment, sont à la charge de tous les propriétaires, mais généralement et sans restriction les gros murs : en sorte que, d'après leur sens naturel, on doit appliquer ces expressions à tous les murs soit de pourtour, soit de rehausse, destinés à supporter la charpente ou les poutres et planchers, et autres charges de l'édifice, attendu que tous concourent à former l'ensemble du corps de bâtiment, et qu'en conséquence tous sont dans la classe des gros murs, plus ou moins nécessaires à l'existence de l'édifice dans son intégrité. (Voy. ce que nous avons dit à ce sujet dans notre Traité du droit d'usufruit, t. IV, p. 76.)

700. Les gros murs et le toit sont à la charge de tous les propriétaires, etc. Ces expressions doivent être appliquées à la charpente aussi, puisque sans elle la toiture ne serait pas possible ; mais quant aux simples cloisons et distributions intérieures des divers

appartements, elles ne doivent être qu'à la charge particulière de ceux qui les habitent.

Cet article du code ne s'exprime pas d'une manière explicite sur la charge d'entretien du plancher sur lequel se trouve le dernier étage d'avec les combles ou greniers. Mais de deux choses l'une : ou tous les propriétaires de la maison participent à la jouissance des greniers, comme cela s'observe ordinairement dans l'usage, ou il n'y a que quelques-uns de ces propriétaires qui aient le droit de le pratiquer ainsi ; dans le premier cas, le plancher dont il s'agit sera un plancher de foulée pour tous, et tous seront tenus de le reconstruire ou réparer ; au second cas, cette obligation ne pèsera que sur ceux qui auront la jouissance exclusive du grenier.

701. Mais que doit-on décider à l'égard du sol et des caves qui sont au-dessous de l'édifice, et dont la loi ne parle pas ?

Nous croyons qu'il faut encore faire ici une distinction entre le cas où la maison appartenait originellement à plusieurs par indivis, aurait été partagée entre eux par tranches horizontales, et celui où un tiers, étranger d'abord au domaine de la maison, en aurait acquis un étage par portion divise.

Dans la première hypothèse, et en appliquant la règle qui vient de ce qui ne fut ni entendu dans la convention, ni morcelé par le partage, reste tel qu'il était, on doit dire que le sol et les caves restent dans leur état primitif de propriété commune à tous : *qu'a inquam est perit pactis, sed de quo cogitatum non docteur* (l. 2 in fine ; et l. 3, ff. l. II, tit. XV) ; sauf néanmoins les droits contraires qui pourraient être acquis par la prescription.

Mais dans la seconde hypothèse l'acquéreur ne devrait être considéré que comme copropriétaire des murs et de la toiture de l'édifice dont la reconstruction et les réparations tomberaient partiellement à sa charge, sans avoir droit aux usages des caves, ni la faculté de fouiller dans le sol de la maison, parce que ce sont là des objets qui auraient été laissés en dehors de son acquisition superficielle d'un étage supérieur.

702. La plus importante question qui se présente à résoudre sur les conséquences de cette imparfaite communion de propriété, consiste à savoir comment, dans le cas de la destruction totale de l'édifice, il doit être statué sur les diverses prétentions des parties intéressées, dont les uns veulent relâcher, tandis que les autres s'y refusent, ou qui sont en désaccord sur le plan de reconstruction.

Il est d'abord incontestable que si l'édifice a été détruit par le fait ou la faute de l'une des parties, c'est à elle à le reconstruire à ses frais, dans l'étendue de la valeur où il était avant sa chute.

Il est constant encore que celui qui se refuse à reconstruire, peut se libérer de toute charge en abandonnant tous ses droits dans le fonds, si l'on n'a d'ailleurs aucune faute à lui imputer sur la cause de

étage, et trois arrêts de la cour de Grenoble des 27 novembre 1841 (*ibid.*, not. not.), 25 août 1848 (l. 30, 2, 24), et 15 juin 1850 (l. 30, 2, 27), sont en adhésion le même principe, en ont néanmoins restreint l'application au cas où les constructions projetées ne seraient cause d'aucun surcroît de dégradation à la propriété commune, et d'apporteraient aucun préjudice aux intérêts des propriétaires inférieurs. Ces décisions nous semblent exclure de l'obligation pour les propriétaires inférieurs de contribuer aux frais de reconstruction des gros murs : car on ne peut pas dire que ce soit là une nécessité découlant du pur exercice du droit du propriétaire supérieur ; c'est au contraire un véritable préjudice causé aux propriétaires inférieurs dans l'intérêt exclusif de ce dernier. Mais alors il ne s'agit plus de l'exercice de droits de pro-

priété indépendants les uns des autres, il s'agit d'une propriété commune, du moins pour partie, et la nature et l'étendue des droits et des obligations réciproques de chacun des copropriétaires est déterminée par leurs titres respectifs. Chacun d'eux a le droit de faire supporter à son auteur que les charges qui peuvent naître de la jouissance du sol propriété, telle qu'elle lui a été garantie par son titre, et aucun ne peut, pour l'annuler, élargir les conditions primitives de la copropriété. Nous n'hésions donc pas à penser, contrairement à l'arrêt ci-dessus, que le propriétaire supérieur n'a pas le droit d'exiger des autres propriétaires qu'ils contribuent aux frais de la reconstruction des murs, nécessitée par l'établissement d'un nouvel étage. »

l'accident qui a opéré la destruction de la maison, parce que l'obligation de réparer ne peut être attachée ici qu'à la chose même : *Cum enim animalis quo nam commiserunt, non ullis non solum onerare quàm ut noxæ en dedamus; multo magis ea, que animâ caret, ultra nos non debent onerare, præsertim cum res quidem animales, que damnum dederint, ipse extant; ordes autem, si ruina aut damnum dederunt, desistant extare* (L. 7, § 1, ff. lib. XXXIX, tit. II).

Si, lors du partage de la maison par étages, ou à toute autre époque, il avait été convenu de la manière dont la maison serait réparée ou reconstruite, c'est en se conformant à la loi du contrat des parties intéressées qu'il faudrait agir.

Abstraction faite de toute convention intervenue à ce sujet, on devrait décider que l'un des propriétaires de la maison ne pourrait être empêché par l'autre ou les autres, d'en faire seul la reconstruction, à supposer qu'il n'y eût pas de règlement ou d'ordre de police qui s'y opposât; attendu que le droit de propriété ne peut être paralysé dans les mains de l'un par le refus que l'autre aurait manifesté de concourir à la reconstruction de l'édifice.

Mais, dans cette dernière hypothèse, celui qui veut reconstruire seul, et sans le concours de l'autre ou des autres, doit notifier son dessein à ceux-ci, leur communiquer son plan de construction, les sommer de prendre part à l'œuvre s'ils le jugent à propos, requérir leur comparaison et leur concours aux marchés à faire avec l'entrepreneur et les ouvriers, et à l'estimation par experts des ouvrages qui sont à opérer; au moyen de quoi il se trouvera en vue de les forcer à lui rembourser le montant de ses impenses, dès qu'ils voudront conserver leur portion dans l'édifice, attendu que *nature acquirit et neminem cum alterius detrimento et injuria fieri locupletiorum* (L. 203, ff. de regit. jur.).

Mais, pour éviter ces divers embarras de procédure, et trancher sur le tout à la fois, ne pourrions-nous pas recourir au moyen de la licitation, qui, tendant à vaincre maître de tout le fonds, couperait court à toutes les difficultés qu'on vient d'énumérer ci-dessus?

Pour la négative, on dira que la maison ayant été précédemment partagée, il ne peut plus être question de la liciter entre les divers propriétaires, puisque la licitation doit être nécessairement préventive de tout partage; que c'est pour l'éviter qu'on était convenu d'attribuer à chacun des divers copropriétaires son lot en nature dans le fonds; et qu'on ne pourrait recourir aujourd'hui forcément à la licitation, sans violer la loi primitive du contrat des parties intéressées; pourquoi aucune d'elles ne devrait être reçue à la demander contre la volonté des autres.

Notobstant ces raisonnements, l'on doit tenir pour constant que l'action en licitation doit être admise ici de la part de l'une comme de l'autre des parties intéressées, puisque la loi (813) veut que nul ne puisse être contraint à demeurer dans l'indivision.

Celui qui veut reconstruire est bien intéressé à l'emploi de ce moyen pour écarter toutes les contestations et les embarras qu'il pourrait avoir à soutenir de la part de l'autre sur les estimations des travaux qu'il aurait fait exécuter dans l'intérêt des deux.

Celui qui ne voudrait pas reconstruire, aurait un intérêt plus puissant encore pour demander la licitation avant toute reconstruction à laquelle il ne voudrait participer en rien, parce qu'autrement on pourrait le mettre dans l'alternative ou d'abandonner ses droits dans le fonds, ou de concourir aux travaux qui y sont à exécuter.

Vainement dit-on qu'y ayant déjà eu un partage

précédemment fait, il ne peut plus y avoir lieu d'en venir à un autre, ni par conséquent de provoquer une licitation là où il n'y a plus de communion de propriété entre plusieurs; car le partage d'une maison, exécuté par étage, est tellement imparfait et incomplet, qu'on ne peut y voir qu'une division bornée à l'usage de la chose, et non un partage foucier du corps de l'immeuble lui-même; il n'y a que les accessoires atteints par un semblable partage, sans rien innover dans le principal.

Le principal, en effet, consiste dans le fonds, dans les gros murs, la charpente et la couverture, et aucun de ces objets n'a été partagé; il faut donc dire que le principal n'a point été partagé, et que, l'accessoire devant suivre le sort du principal, le tout est demeuré dans l'indivision, en tant que la question s'applique au matériel de la chose; pourquoi il n'y a eu réellement que l'usage de partagé.

SECTION II.

DES DROITS ET INTÉRÊTS QUI, POUR LE PROPRIÉTAIRE FONCIER, SE RATTACHENT IMMÉDIATEMENT À LA SURFACE DU SOL.

703. Multiplicité et importance de ces intérêts. Droits incorporels qui s'appliquent à la surface du terrain.

704. Désignation de ces droits incorporels. Possibilité des divisions par tranches verticales et horizontales.

705. Ce que sont les servitudes réelles. Elles sont immémorables.

706. L'usufruit est un démembrement de la chose. Les droits d'usage et d'habitation sont aussi des droits superficiels.

707. À qui, de l'usager ou du propriétaire, incombe l'impôt foucier.

708. Quelle est la nature du droit établi par un bail à vie.

709. Caractère de l'emphytéose. Il participe du bail et de la vente.

710. Comment il participe et diffère du bail et de l'aliénation.

711. Nature du droit de superficie. *Fanciuité. Superficie.*

712. Comment le superficiaire est associé dans le domaine de la chose.

713. Ce qu'est le domaine congéable; comment il participe du bail et de la vente. Sa substance. Lait qui le régissent.

703. Presque tous les avantages que le propriétaire retire de son fonds se rattachent à la superficie. C'est là que le labourer fait ses semailles et qu'il récolte ses moissons.

C'est là qu'il recueille les foins et les fourrages qui sont nécessaires à la nourriture de ses bestiaux.

C'est là que le vigneron plante et cultive la vigne pour en percevoir les raisins et en tirer son vin.

C'est là qu'on établit et cultive les jardins d'où l'on tire les plantes potagères qui servent à nous nourrir plus agréablement.

C'est là que le propriétaire fait les plantations d'arbres fruitiers dont il recueille les plus agréables produits.

C'est là que croissent et se reproduisent les arbres forestiers qui servent au chauffage de l'habitant et à la construction de nos bâtiments.

C'est là, en un mot, que l'on construit les maisons qui servent à loger et à abriter les hommes du pays et

leurs animaux domestiques, ainsi qu'à recueillir et conserver les fruits et récoltes destinés à servir de nourriture soit aux hommes, soit à leurs bestiaux.

Mais nous sommes encore loin d'être au bout de tout ce que nous avons à dire dans la présente section : il y a des droits incorporels qui participent de la qualité d'immeubles, comme s'appliquant à la surface du terrain, et dont nous devons parler aussi plus ou moins sommairement, sans quoi nous n'aurions pas traité à fond la matière qui se présente ici à nos investigations.

704. Et d'abord, c'est à la superficie que se montrent ou se révèlent les diverses qualités du fonds, telles que la fertilité, la salubrité et l'amplitude, ainsi que le genre de productions auxquelles il est propre; et ce sont là les objets d'autant de droits qui se rattachent au tout : *Quid aliud sunt jura praeiorum, quam praedia qualiter se habentia, ut bonitas, salubritas, amplitudo?* (L. 86, ff. de verb. significat.)

Mais, outre ces qualités, qui ne sont que l'œuvre de la nature, il y en a d'autres qui sont d'institution humaine, et dont les principales sont :

- Les droits de servitudes ou de services fonciers ;
- Les droits d'usufruit, d'usage et d'habitation ;
- Les droits de baux à vie ;
- Le droit d'emphytéose ;
- Le droit général de superficie proprement dite ;
- Et les droits dérivant des domaines congéables.

Tant que les droits de cette dernière catégorie n'ont pas été solidement aliénés, ils restent confondus, et ne font qu'une même chose avec l'héritage dans les mains de son propriétaire; ou plutôt ils sont à créer, comme n'ayant pas encore reçu leur existence civile propre et particulière; mais ils ne peuvent être séparés de l'immeuble, et recevoir civilement leur existence à part, sans opérer une détérioration ou un appauvrissement dans la surface de l'héritage : c'est pourquoi l'établissement ne peut en être fait que par le consentement de celui qui est le maître du fonds.

Avant d'entrer dans le détail de ce que nous avons à dire sur ces divers droits, il y a ici une observation générale à faire, et que nous invitons le lecteur à ne pas perdre de vue : c'est que, comme un fonds du terre peut être partagé par tranches verticales, en adjoignant à l'un la portion qui est à droite ou du côté de l'orient, et à l'autre la portion qui est à gauche ou du côté de l'occident, de même on peut aussi diviser un fonds de terre par tranches horizontales, en accordant à l'un, pour sa part, la couche superficielle du sol qui en constitue la surface, et en cédant à l'autre la couche inférieure qui est au-dessous, et qui est recouverte par la couche de surface.

Quoiqu'il ne soit pas ordinaire de faire des partages de terrains conformément à ce second mode, néanmoins on en voit des exemples dans les maisons qui ont été partagées par tranches horizontales, de manière à adjuger le rez-de-chaussée à l'un, et l'étage supérieur à l'autre; et dans les cas de concessions de mines, le partage des fonds qui les renferment ne se fait pas autrement : car le propriétaire ancien de l'héritage en conserve intégralement la surface, tandis que le concessionnaire mineur acquiert le corps de la mine qui est au-dessous, et l'acquiert comme un immeuble qui, séparé civilement de la surface, est une vraie propriété immobilière, susceptible d'être grevée d'hypothèques indépendamment de la superficie.

Et si s'établit, par l'acte de concession, une telle séparation civile et une telle indépendance de droits entre l'immeuble superficiel et l'immeuble souterrain, que les hypothèques anciennement établies sur le corps entier de l'héritage, ne portent plus que sur la propriété de surface; tandis que le corps du la

mine, quoique susceptible d'hypothèques en son particulier pour l'avenir, en est affranchi pour le passé; mais c'est là une chose sur laquelle nous reviendrons plus bas, en traitant spécialement des mines.

Venons maintenant aux divers droits que nous avons signalés ci-dessus comme se rattachant à la superficie.

705. Les droits de servitudes réelles ne sont autre chose que des attributs des héritages auxquels elles sont dues, ou des qualités respectives du fonds dominant et du fonds servant, comparativement l'un à l'autre.

Comme étant autant de qualités des fonds auxquels elles s'appliquent soit activement soit passivement, et avec lesquelles elles passent naturellement entre les mains de tous les possesseurs des héritages qui en sont dotés ou affectés, elles ne participent en rien de la nature des meubles. Conséquemment on ne peut les ranger que dans la classe des immeubles (326) : d'où il résulte que dans celui qui veut consentir à l'établissement d'une servitude sur son fonds, comme dans celui qui veut renoncer à l'avantage d'une servitude établie en faveur de son immeuble, il faut la même capacité que pour aliéner l'héritage même, sans quoi il y aura nullité dans la convention.

Les servitudes sont des qualités superficielles des immeubles, puisqu'elles ne sont établies que pour aller et venir sur la surface des fonds, et les traverser dans les divers sens où cela peut être nécessaire pour l'exploitation du sol. C'est pourquoi, nonobstant que le maître du fonds puisse, en thèse générale, faire au-dessus toutes les constructions qu'il juge convenables à ses intérêts, il faut néanmoins que ce soit sans préjudice de l'exercice des servitudes (332) dont son héritage peut être grevé.

Mais quoique les servitudes doivent être rangées dans la classe des droits immobiliers, néanmoins, en les considérant en elles-mêmes, on n'y peut toujours voir que des droits incorporels privés de la réalité physique des corps d'immeubles : ce qui a fait dire au jurisconsulte romain qu'on ne peut établir une servitude sur une autre servitude comme on pourrait l'établir sur un héritage ayant matériellement la nature de fonds : *Quia aeris aeris creditis esse non potest* (L. 1, ff. de usu et usufruct. legato, lib. XXXIII, tit. II). Mais cela ne doit s'entendre que d'une servitude foncière, car rien n'empêche qu'on accorde à quelqu'un l'usage personnel d'un droit de passage sur le fonds d'un autre, sans que ce passage soit établi, comme servitude réelle, pour l'avantage d'un autre fonds; et dans ce cas le droit n'étant accordé qu'à la personne du usager, nul autre ne pourra en revendiquer la jouissance, et il ne s'étendra pas au-delà de son décès.

706. L'usufruit consiste dans le droit de jouir d'une chose dont un autre a la propriété : c'est donc un déshabillage ou dépouillement de superficie opéré sur la chose, qui, par là, se trouve mise à nu pour le maître, dans les mains duquel elle reste temporairement privée de tous les agréments et avantages attachés à sa jouissance.

La constitution d'usufruit comporte donc un partage ou démembrement du domaine de la chose, dont le propriétaire ne retient que la nue propriété, tandis que l'usufruitier obtient dans son lot tous les avantages superficiels de la jouissance; et, comme les parties doivent être de même nature que le tout qu'elles composent ensemble, il faut dire que l'usufruit établi sur un fonds est un immeuble, comme étant une partie superficielle de l'héritage; qu'en conséquence il peut être grevé d'hypothèque pour le temps de sa durée (2116), et que c'est à l'usufruitier

à supporter la charge des impôts fonciers (608), comme jouissant des fruits du domaine superficiaire; mais il faut dire aussi que, si l'on vient à découvrir un trésor dans le fonds, c'est le maître tréfoncier qui doit avoir la part que la loi (716) attribue au propriétaire de l'héritage dans lequel ce dou de la fortune a été trouvé.

Les droits d'usage et d'habitation sont aussi des droits superficiels, puisqu'ils ne consistent que dans la jouissance qui s'exerce sur la surface du fonds; mais, quoique semblables aux droits d'usufruit sous certains rapports, ils ne sont cependant pas absolument d'une nature identique avec lui. Ils sont plus rigoureusement attachés à la personne de l'usager, parce qu'ils ne s'étendent pas au delà de ses besoins; en conséquence de quoi ils ne peuvent être aliénés de l'un à l'autre, ni grevés d'hypothèque au profit des tiers.

707. Mais que doit-on décider en ce qui touche à l'impôt foncier portant sur l'héritage qui est grevé d'un droit d'usage envers un tiers? Est-ce au propriétaire, ou est-ce à l'usager, à acquitter cette charge?

Si l'usager absorbe tous les fruits du fonds pour satisfaire à ses besoins, nous estimons que c'est à lui à payer la contribution; et il devrait encore en rester seul chargé lors même qu'après le paiement de cette dette financière il ne resterait plus dans le revenu du fonds de quoi satisfaire à tous ses besoins personnels; parce que ce n'est toujours là qu'une charge foncière, et que le propriétaire, étant étranger à la jouissance de l'immeuble, ne saurait être passible de la charge qui affecte cette jouissance.

Si, au contraire, l'usager n'absorbait pas tous les fruits du fonds, ce serait au propriétaire à payer l'impôt, ou en totalité si la partie du revenu par lui perçue était suffisante pour cela, ou jusqu'à concurrence de sa perception de revenu, s'il n'y trouvoit pas assez pour acquitter le tout; attendu que, d'une part, l'usager doit obtenir tout ce qui lui a été concédé, dès qu'il y a moyen de le satisfaire sur le produit du fonds; et que, d'autre côté, le droit d'usage n'étant que la dette de la jouissance du fonds, celui qui est propriétaire de l'héritage, ne saurait être personnellement tenu de fournir un supplément à ce qui peut manquer dans le produit du sol pour satisfaire aux besoins de l'usager.

708. Le bail à vie est celui qui a été stipulé pour toute la durée de la vie du fermier, à charge par lui d'en payer annuellement le prix aux échéances convenues.

Les mutations, soit de propriété, soit de jouissance, qui ont lieu en fait d'héritages, intéressent éminemment le trésor public, à raison des droits qu'il en perçoit: c'est pourquoi, et encore dans la vue d'écarter tout ce qui pourrait avoir quelque affinité avec les anciennes institutions féodales, nos législateurs modernes ont interdit l'usage des baux à location qui seraient absolument perpétuels dans leur durée. Cependant, aux termes de l'article 1^{er} de la loi du 29 décembre 1790, un bail peut être encore stipulé à vie, même sur plusieurs têtes, à la charge qu'aucun n'exécute pas la somme de trois.

Mais quelle est la nature du droit établi par un bail à vie? Le preneur acquiert-il un véritable *jus in re* sur le fonds, pris égard à la longue jouissance dont la concession lui est faite? ou n'a-t-il que des actions personnelles à faire valoir envers le propriétaire, comme garant de l'exécution de leur convention? En d'autres termes, le preneur par bail à vie se trouve-t-il investi d'un droit réel de superficie sur l'héritage, comme le serait un usufruitier? doit-il avoir, comme l'usufruitier, les actions réelles possessoires pour repousser les

troubles que des tiers pourraient apporter à sa jouissance?

Nous croyons qu'on doit adopter l'affirmative sur cette question, et dire que le preneur par bail à vie acquiert sur le fonds un droit aussi réel que celui d'usufruit, attendu qu'il serait absurde de prétendre qu'un titre onéreux en vertu duquel on paye le prix de la chose, ne produisit pas à l'acquéreur le même avantage que s'il le recevait à titre lucratif, comme par un testament ou une donation; qu'en conséquence la jouissance à vie résultant d'un bail doit être de même nature que celle qui aurait un testament ou une donation pour cause; pourquoi il faut dire que, dans l'un comme dans l'autre cas, c'est un droit foncier également immobilier, susceptible d'hypothèque et des actions possessoires au profit du preneur, pour le temps de sa durée.

709. L'emphytéose (1) est une institution anciennement inventée dans la double vue d'attacher des colons à certaines terres, et de parvenir plus sûrement à faire améliorer par ces colons les fonds à eux concédés sous cette condition.

L'emphytéose est donc un contrat par lequel le propriétaire d'un immeuble en cède à un autre la jouissance, à charge par le preneur d'y procurer des améliorations, et en outre de payer au bailleur une modique redevance annuelle.

Autrefois les baux emphytéotiques étaient établis à perpétuelle durée, ce qui caractérisait surtout la translation du domaine utile, que les preneurs acquerraient par cette voie; mais aujourd'hui, et depuis la promulgation de la loi du 29 décembre 1790, déjà citée plus haut, il est défendu de stipuler en France des emphytéoses pour un temps excédant quatre-vingt-dix-neuf ans.

Sur quoi il est bon d'observer que cette loi n'ayant fait qu'assigner un terme à l'emphytéose, sans en changer autrement le caractère, c'est toujours d'après les principes de l'ancien droit qu'on doit en déterminer la nature sous tous les rapports autres que celui de sa durée et des conséquences inhérentes à cette abréviation.

Quoique l'emphytéose participe du bail à ferme et de l'aliénation du fonds, elle forme néanmoins une espèce particulière qui ne doit être confondue ni avec l'un ni avec l'autre: *Jus emphyteuticarium neque conductionis, neque alienationis esse titulum adjunctionis, sed hoc jus tantum esse constitutum, et utrumque summariorum contractuum sociate ac similitudine separatum... in quo cuncta que inter utraque contrahentium partes super omnibus, et etiam fortuitis casibus, pactionibus scriptarum intercurrente habita placuerint, firmâ illâque perpetuâ stabilitate modis omnibus debeant custodiri* (L. 1, cod. de *jure emp.*, lib. IV, tit. LXVI).

Mais, quoique l'empereur romain ait voulu assigner à ce contrat une nature particulière, il n'en est pas moins vrai de dire qu'il participe tout à la fois et du bail à loyer, et de l'aliénation du fonds qui est ainsi concédé.

710. L'emphytéose participe du bail à loyer en ce que le preneur qui reçoit le fonds, s'oblige à payer au bailleur un canon ou prix annuel, comme dans le cas de la location, et que, faute d'avoir satisfait à cette obligation durant deux ans, il peut être expulsé et privé du fonds qu'il avait reçu (L. 2, cod. de *jure emp.*, lib. IV, tit. LXVI); mais elle en diffère d'ailleurs sous deux points de vue: 1^o en ce qu'il suit au

(1) *TRAPLOUX*, dans ses *Commentaires de Louvois*, est entré à l'égard de l'emphytéose dans des détails étendus.

fermier ordinaire de bien entretenir le fonds dans l'état où il l'a reçu, et qu'il lui est dû récompense des améliorations qu'il peut y avoir faites, tandis que l'emphytéote est tenu d'améliorer l'héritage sans espoir de récompense à sa sortie; 2° l'emphytéose diffère encore du bail ordinaire en ce que dans le cas d'une ou de plusieurs années de stérilité, si la perte résultant de ce déficit n'avait pas été compensée par d'autres années d'abondance, le fermier ordinaire peut demander une réduction du prix de sa ferme (1763), tandis que l'emphytéote n'a pas le même avantage. (Voy. dans l'Assises, de *jure emphyteutico*, cod. lib. IV, tit. I, XVI, n° 15.)

L'emphytéose participe d'un contrat d'aliénation transférant le domaine utile du fonds emphytéotique entre les mains du preneur, qui s'y trouve associé par ses améliorations, et qui peut, à son tour, le céder à un autre acquéreur qui lui en payera le prix; mais alors le contrat de cette sous-aliénation doit être préalablement communiqué au bailleur, qui est le maître rentier, et qui peut retenir le fonds et les droits du premier emphytéote pour le même prix qui est offert par le second preneur à l'acquéreur (L. 3, cod. d. tit., de *jure emphyteut.*)

On voit par là que le droit d'emphytéose est bien aussi, comme celui d'usufruit ou de bail à vie, un droit réel et foncier, qui se rattache comme eux à la superficie du sol ainsi concédée, et qui par conséquent est un droit immobilier susceptible d'être hypothéqué, et comportant l'exercice de toutes les actions possessoires au profit de l'emphytéote.

211. Le droit de superficie, quand il est intégral et parfait, est le droit de revendiquer, à titre de maître, sur le fonds dont l'intérieur appartient à un autre, soit les bâtiments et constructions qui y sont établis, soit les arbres et plantes qui y croissent, pour en disposer comme étant le propriétaire de la surface du sol, et de ce qui s'y trouve accessoirement uni.

Pour concevoir l'idée du droit de superficie, il faut se figurer par la pensée un partage de fumis qui serait fait par un plan horizontal, et qui aurait été conçu dans la vue d'attribuer à l'un la propriété du dessus, et de laisser à l'autre la propriété du dessous, comme lorsqu'on partage une maison de manière à adjuger l'étage à l'un et le rez-de-chaussée à l'autre, ou encore comme il arrive que, par la concession d'une mine, le concessionnaire acquiert l'intérieur du fonds seulement, tandis que l'oncien maître de l'héritage entier ne retient plus que la propriété de la surface.

Sans doute un partage semblable est loin d'être conforme à l'ordre naturel des choses, suivant lequel la superficie doit ceder au fonds, mais il suffit qu'il n'entraîne rien d'impossible, ni de contraire aux lois ou aux bonnes mœurs, pour qu'il doive être exécuté comme toute autre convention portant sur des intérêts ou des choses qui sont à la libre disposition de l'homme.

Le droit de superficie peut embrasser tout ce qui repose ou qui est implanté sur le fonds, c'est-à-dire tous les bâtiments qui sont établis et toutes les plantes qui croissent sur le sol, comme il peut n'en comprendre qu'une partie : en sorte que ce droit peut appartenir à l'un quant aux arbres seulement, et à l'autre quant aux terres qui sont le produit de l'héritage.

Il faut, dans la constitution du droit de superficie, distinguer deux choses, qui sont la jouissance, restant au propriétaire primitif du tout, et la superficie, qui cède au superficiaire.

Mais il faut remarquer encore que la superficie com-

prend elle-même deux choses constitutives de sa nature propre.

Elle embrasse d'abord la construction incorporée au fonds, et les produits que la nature fait naître sur le sol, soit en fruits naturels, soit en fruits industriels.

Elle comprend en second lieu une participation au droit de propriété foncière du sol même, parce que c'est là qu'est le fœtus-mère sans lequel la superficie ne pourrait exister réellement, ni même être conçue en idée : *Ades ex duobus constant : ex solo et superficie* (L. 25, ff. de *nuptat.*, lib. XII, tit. III).

212. On voit par là que le superficiaire se trouve associé bien avant dans le domaine du fonds, puisque, d'une part, il en a la jouissance, et que, d'autre côté, il a aussi un droit de participation à la propriété du terrain.

C'est par cette raison que, dans les lieux où le contrat de superficie est pratiqué, le superficiaire est appelé le *domanier*, et qu'on donne au propriétaire du terrain le nom de *tréfoncier* : en conséquence de quoi c'est lui qui devrait avoir droit au trésor trouvé dans le fonds, ou pour le garder en totalité si c'était lui qui l'eût découvert, ou pour revendiquer la part que la loi accorde au propriétaire, quand c'est un autre qui en a fait la découverte.

Ainsi la superficie est véritablement une propriété immobilière perpétuellement transmissible aux héritiers de tous les degrés du superficiaire : *Fœtus in judicium familie eriscunde pradia que nostri patrimonium sunt, sed etiam rectigatis vel superficiaria* (L. 10, ff. lib. X, tit. II).

Le superficiaire est admis à l'usage de tous les intérêts possessoires pour la conservation de sa jouissance : *Tuctor itaque prior eum qui superficiem petit, reus uti possidetis interdicto* (L. 1, § 2, ff. lib. XLIII, tit. XVIII).

Il peut vendre, ou donner, ou léguer sa superficie au profit d'un tiers étranger à la propriété de l'intérieur du sol : *Sed et tradi posse intelligendum est : ut et legari et donari possit* (D. I, 1, § 7, ff. lib. XLIII, tit. XVIII). Et si la superficie appartient à plusieurs, elle est susceptible de partage, comme tout autre héritage : *Et si duobus sit communis, etiam utroque communis dividendo judicium dabimus* (D. I, 1, § 8, ff. cod. lib. XLIII, tit. XVIII). En un mot, la superficie est susceptible d'être grevée d'usufruit et des diverses servitudes foncières, comme les héritages ordinaires (D. I, 1, §§ 6 et 9, ff. lib. XLIII, tit. XVIII).

213. Il existe dans trois départements de France, qui sont celui des Côtes-du-Nord, celui du Morbihan et celui du Finistère, un genre de superficie qui y a été admis de temps immémorial, et qu'on appelle *bail à censuel*, ou *bail à domaine censuel*.

La constitution du droit superficiaire qui est opéré par les baux à censuel, résulte de ce que ces baux sont d'une nature mixte qui tient tout à la fois du bail à ferme et de la vente.

Le propriétaire baille à ferme son fonds pour un temps déterminé au profit d'un colon, moyennant un fermage annuel et mutuel; et il vend, par ce même acte, à ce même colon les édifices et superficies qui existent sur ce fonds, sous la condition que le preneur ne pourra être expulsi de son bail sans qu'on lui ait préalablement remboursé, à dire d'experts, les édifices et superficies qui existeront à l'époque de sa sortie, et suivant la valeur qu'ils auront alors.

On entend par édifices et superficies vendus au colon, les bâtiments et clôtures et tous les objets qui l'ont et le travail de l'homme ont élevés sur la superficie du sol.

Les arbres forestiers ne font point partie des superficies cédées au colon ; mais les arbres fruitiers plantés à main d'homme sont superficies appartenant au colon, à l'exception toutefois des noyers et des châtaigniers.

Par cet acte d'association mixte entre le propriétaire et son fermier, celui-ci se trouve chargé de tous les entretiens et réparations des superficies ; il doit les soigner comme ses choses propres ; et l'intérêt personnel qu'il y a, sachant qu'il en retirera toute la valeur à sa sortie, est le plus puissant aiguillon de garantie pour le propriétaire, qui, d'ailleurs, se trouve débarrassé de tous les soins de l'entretien de sa ferme.

De la définition du bail à convenant qu'on vient de donner, il résulte, dit M. Carré, savant professeur en la faculté de Rennes, que trois choses en forment la substance :

1^{re} Rétention de la propriété foncière ou directe de la part du propriétaire, que l'on nomme, par cette raison, propriétaire foncier.

2^e Acquisition des édifices et superficies au profit du preneur, avec faculté de jouir du fonds en payant une rente annuelle ; pourquoi le preneur est appelé domanier ou colon.

3^e Faculté de congédier ou expulser le colon, en le remboursant des édifices et superficies : condition qui est propre à ce genre d'acte, et qui a fait honorer à cette institution la dénomination de *domaine congéable*.

Il résulte de là que ce contrat est un acte mixte, dans lequel la convention de louage prédomine, en ce que la vente des édifices et superficies est résoluble.

La matière des domaines congéables n'était autrefois rigie que par d'anciens usages qu'on appelait *usances*, suivant le langage admis dans les localités où ce bail est pratiqué. Aujourd'hui les règles s'en trouvent dans la loi du 6 août 1791, qui forme l'état actuel de notre législation à ce sujet.

Cette loi, qui avait maintenu, comme cela devait être, les propriétaires fonciers et les colons chacun dans leurs droits respectifs, fut abrogée par un décret du 27 août 1792, et par un autre du 17 juillet 1793, qui, dans ces temps d'exaltation révolutionnaire contre la féodalité, avaient confondu les rentes dues par les colons avec des redevances seigneuriales ; mais, par une loi du 9 brumaire an vi, la disposition de celle du 6 août 1791 a été remise en vigueur, et les propriétaires ont été réintégrés dans les droits dont ils avaient été barbaquement dépouillés. (On peut voir encore là-dessus l'avis du conseil d'État du 4 thermidor an VIII.)

RÉCAPITULATION ET TRANSITION.

Nous avons vu plus haut qu'aux termes de l'article 532 du code civil, la propriété immobilière du sol *emporte la propriété du dessus et du dessous*. Nous avons ensuite signalé, dans les deux sections du présent chapitre, les divers attributs et avantages de la propriété foncière, soit en tant qu'ils se rapportent à l'espace aérien qui est au-dessus, soit en tant qu'ils se rattachent plus ou moins physiquement et matériellement à la surface du fonds. Nous avons vu quelles sont les espèces de droits uiles que le propriétaire du fonds peut en détacher, en s'arrêtant toutefois à la surface et de combien de manières il peut modifier la superficie de son héritage.

Actuellement nous allons chercher à pénétrer jusque dans l'intérieur du fonds, pour y découvrir, d'après le langage des lois, quels sont les droits du propriétaire dans le *dessous* ; et c'est là ce qui fera la matière

des chapitres suivants, où nous traiterons des mines et des minières, après avoir parlé brièvement des matériaux les plus ordinaires qui se trouvent dans toutes les fouilles, et qui sont à la libre disposition des propriétaires des terrains.

CHAPITRE XXIII.

Des avantages et émoluments que le propriétaire est entièrement libre de percevoir au moyen des fouilles qui seraient pratiquées dans son fonds, ou qui n'auraient pour objet ni des minières, ni des mines proprement dites.

714. Le droit de propriété, quant aux fouilles, moins étendu qu'à l'égard des émoluments ordinaires du sol. Extractions à ciel ouvert.

714. Les émoluments qu'un propriétaire peut retirer des fouilles pratiquées dans son fonds sont sans nombre déterminé. pris égard à la variété infinie des matériaux qu'on trouve dans le sein de la terre.

Civilement parlant, les matières extraites de l'intérieur des fonds se répartissent en plusieurs classes, suivant que la loi positive en a asservi l'extraction ou l'usage à des conditions et à des règles spéciales, ou que le législateur a voulu laisser le tout à la libre disposition des propriétaires de surface.

Les émoluments qui sont renfermés dans le sein de la terre, et dont les propriétaires de la surface n'ont pas la libre et entière disposition, se rapportent aux minières et aux mines proprement dites, qui, pris égard à leur haute importance pour les besoins de la société, sont soumises, dans leur exploitation, à des régimes tout particuliers.

Si, par l'article 532 du code civil, le législateur énoncé d'abord que la propriété du sol *emporte la propriété du dessus et du dessous*, on voit, par le développement qu'il ajoute à cette disposition générale, que si le propriétaire peut faire au-dessus toutes les constructions et fouilles qu'il juge à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, c'est seulement *sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines* et des lois et règlements de police : c'est pourquoi, et pris égard à l'intérêt public qui se rattache à l'exploitation des mines, le droit de propriété, loin d'être aussi libre et arbitraire en fait de mines qu'à l'égard des émoluments ordinaires du sol, est soumis à des règles tout à fait spéciales, ainsi que nous allons voir par ce qui va suivre.

La spécialité des règles concernant l'exploitation des mines et minières se rapporte aussi quelquefois imparfaitement et accidentellement à celles des carrières et des tourbières : pourquoi nous les comprendrons parmi les divers sujets dont nous allons successivement nous occuper dans les chapitres suivants.

Ici nous nous contenterons de signaler en peu de mots et en général les espèces d'émoluments qui peuvent être tirés du sein de la terre, et qui sont à la plus libre disposition des propriétaires de la surface.

Dans cette classe générale, que nous placerons la première, on doit comprendre les extractions, faites à ciel ouvert, des matériaux ordinaires consistant en terre, cailloutages, pierres, rochers, pierres à chaux ou ciment, sables, marines et autres objets à l'égard

desquels les lois n'ont porté aucunes dispositions spéciales, ni pour en assujettir l'extraction à des règles particulières, ni pour destiner les matières qui en seraient extraites à quelques usages ou emplois ayant l'utilité publique pour cause.

En ce qui touche aux émoulements nombreux de cette première classe, les propriétaires du sol dont ils les tirent ou les font tirer, restent sous la protection du droit commun, qui leur en garantit la maîtrise entière et la libre disposition; mais, en leur accordant la plus grande liberté sur ce point, les règles du droit commun veulent aussi et veulent impérieusement que toutes les excavations pratiquées dans un sol quelconque, soient faites et dirigées de manière à ne causer aucun dommage à autrui, sous peine de répondre de toutes les suites sinistres qui pourraient en être les résultats. (Voy. l'art. 2 de la loi du 28 juillet 1791)(1).

CHAPITRE XXIV.

Des minières, des établissements de forges destinés à leur manipulation; des tourbières, et des carrières.

715. Servitudes imposées aux fonds qui les renferment, à raison de ces matières. Division de la matière.

715. En ce qui touche aux objets signalés par ce titre, les propriétaires de fonds ne sont plus sous la seule protection du droit commun, qui leur permet d'agir et de disposer d'après leur libre arbitre. À quelques différences près, et suivant la diversité des matières, ils sont au contraire forcés de subir le joug de la servitude imposée à leurs fonds à raison des usages locaux et de la disposition des matières que la Providence a renfermées comme dans un grand conservatoire, pour satisfaire aux besoins généraux du pays.

Les objets compris dans cette seconde classe générale se trouvent repartis en diverses catégories par la loi du 21 avril 1810, qui statue à cet égard dans les termes suivants :

« Art. 1^{er}. Les masses des substances minérales ou fossiles renfermées dans le sein de la terre, ou existant à sa surface, sont classées, relativement aux règles de l'exploitation de chacune d'elles, sous les trois qualifications de mines, minières et carrières. »

Nous ne nous occupons pas encore ici des mines, qui, par rapport à leur plus grande importance, forment seules le sujet du chapitre suivant.

« Art. 3. Les minières comprennent les minerais de fer d'alluvion, les terres pyriteuses propres à être

« converties en sulfate de fer, les terres alumineuses » et les tourbes. »

« Art. 4. Les carrières renferment les ardoises, les grès, etc., etc., suivant l'énumération qui sera faite ci-après. »

Ces énonciations nous conduisent à diviser ce chapitre en cinq sections, pour parler successivement et spécialement :

Des terres pyriteuses et alumineuses; — des minières de fer d'alluvion; — des forges et poteries destinées à leur exploitation; — des tourbières; — des carrières.

SECTION PREMIÈRE.

DES TERRES PYRITEUSES ET ALUMINEUSES.

716. Ce que c'est. Règles pour leur exploitation. Indemnité au propriétaire du sol judiciairement fixé.

716. Les naturalistes et les minéralogistes donnent le nom de terres pyriteuses à celles qu'on trouve propres à être converties en sulfate de fer, ou en fer minéralisé par le soufre; et la dénomination de terres alumineuses aux argiles dont on fait précipiter l'alun.

Ces sortes de terres peuvent renfermer dans leur sein une grande variété d'éléments dont elles auraient été plus ou moins abondamment imprégnées par les œuvres de la nature, et il peut y avoir beaucoup d'expériences physiques à faire pour obtenir la découverte des différents éléments primitifs qu'on n'aurait pas aperçus d'abord; mais on sent bien que notre simple qualité de légiste ne nous permettrait pas de nous livrer aveuglément à un traité d'investigations ou systèmes de recherches touchant ces diverses substances, ni même d'estimer le plus ou le moins de richesse des mines qui peuvent en résulter ou s'y rattacher.

Notre tâche se borne donc à indiquer ici les dispositions des lois positives sur cette matière, et c'est là ce que nous allons brièvement exposer.

Les divers objets dont il est ici question sont loin d'être, comme les mines proprement dites, placés sous la rigoureuse dépendance de l'administration publique; néanmoins ils ne sont pas non plus absolument délaissés à la libre jouissance et disposition des propriétaires du sol dans lequel on vient de les découvrir.

Et d'abord, les règles positives établies sur cette matière veulent :

Que l'exploitation des minières ne puisse avoir légalement lieu sans la permission de l'administration publique, qui se prononce ici, en premier lieu, par l'organe du préfet, sauf recours au ministre (voy. les art. 37 et 71 de la loi du 21 avril 1810);

(1) Jurisprudence. — Le propriétaire du sol peut fouiller son fonds dans lequel on trouve une source, sans que le voisin, qui jouissait de cette source, puisse s'en plaindre (15 janvier 1835. Req. DALLON, P. 35, 1, 165).

— Le propriétaire d'un fonds ou peut user de la faculté naturelle qui lui appartient, de faire des fouilles sur son terrain, et de couper ainsi les veines souterraines d'une source qui jaillit dans son héritage, lorsque ce propriétaire est obligé, comme possesseur d'autres héritages, d'entretenir un canal destiné à conduire les eaux sur le fonds voisin. En tout cas, une telle décision rendue en interprétation du contrat qui lie les parties, ne peut offrir ouverture à cassation. (16 juillet 1837. Cass. de France. SIREY, 1837, 1, 684. — Dans le même sens, SIREY, 35, 1, 957 — 36, 1, 819.)

— La propriété du dessous, par exemple d'une carrière, s'oppose pas la propriété du dessus. Ainsi la propriété de la surface peut être dévolue appartenir à une partie, bien que celle-ci reconnaisse que la propriété du dessous appartient à son adversaire (5 mai 1838. Cass. France. SIREY, 1838, 1, 519).

(2) Les principes de la législation sur les mines ont été consacrés d'un manière plus élevée dans le *Traité sur la législation des mines*, etc., par A. DELLECRÉOLE, in 8° compacte, 2 vol., Bruxelles, 1836 et 1837. Il était impossible de fonder ce travail dans les observations de PROEDRON, auquel on peut reprocher de n'avoir point en recours aux discussions qui ont préparé le projet de la loi de 1810.

Que la permission accordée par l'autorité administrative détermine les limites de l'exploitation, et prescrive, pour la légalité de l'exécution, les règles à suivre sous les rapports de sûreté et salubrité publique : le tout après avoir consulté l'ingénieur des mines, et entendu le propriétaire du terrain (voy. l'article 53, et le § 3 de l'instruction ministérielle du 3 août 1810) ;

Que l'exploitation des minères et terres pyriteuses et aluminiques dont il s'agit ici, ne puisse être légalement opérée sans la susdite permission administrative, soit qu'elle ait lieu par les propriétaires des fonds, soit par d'autres individus avec la permission de ces propriétaires, attendu que l'administration publique ne peut cesser d'avoir un intérêt social dans les œuvres de cette nature (art. 71) ;

Que si l'exploitation est permise à un tiers sur le refus du propriétaire de l'exécuter, il est dû à celui-ci, par l'exploitant, une indemnité qui, à défaut d'accord amiable, doit être judiciairement fixée par expertise.

Nous disons *judiciairement*, et non pas *administrativement* fixée : car c'est en justice ordinaire qu'on doit porter les débats qui peuvent avoir lieu sur l'exécution de cette expertise, attendu qu'une pareille contestation ne peut porter que sur les intérêts purement individuels du propriétaire et de l'exploitant, sans avoir aucun trait direct à l'intérêt public ;

Que généralement les minères doivent être exploitées à ciel ouvert ; et qu'elles rentrent dans la classe des mines proprement dites, du moment que ce mode d'exploitation cesse d'être possible à leur égard, et qu'il faut, pour y parvenir, pratiquer des galeries souterraines : en sorte qu'alors, pour pouvoir en jouir, il est nécessaire de recourir à un acte de concession royale, comme pour pouvoir exploiter les véritables mines (art. 68).

SECTION II.

DES MINÈRES DE FER D'ALLUVION.

717. Division de la matière.

718. Origine naturelle du minéral de fer d'alluvion.

719. Quelle est la nature légale d'une minière de fer d'alluvion ? Est-elle meuble ou immeuble ? Conséquence quant à l'usufruit et à la communauté.

720. Si la minière découverte sur le terrain d'un tiers était concédée à l'un des époux, la communauté en profiterait sans récompense.

721. Des droits qui appartiendraient au créancier hypothécaire en cas de diminution de valeur dans le fonds hypothéqué, par l'exploitation d'une mine.

722. Système de la loi pour l'établissement des forges et patouilles nécessaires à la manipulation du minéral.

723. Comment doit être octroyée la permission du droit d'exploiter les minères de fer d'alluvion.

724. Considérations sur le conflit qui doit s'élever entre l'intérêt public, l'intérêt des propriétaires des fonds et celui des maîtres de forge.

725. Du cas où c'est le propriétaire lui-même qui veut exploiter la minière.

726. Il n'est obligé qu'à faire sa déclaration, qui veut permission.

727. Il peut être obligé à exploiter ou déchu de son droit par les maîtres de forges voisins.

728. Formalités à remplir par ces maîtres de forges. Leurs

obligations quant à la surface. Du conflit d'intérêts de plusieurs propriétaires d'usines.

729. Du cas où l'un de ces propriétaires d'usines serait en même temps propriétaire du terrain contenant le minéral.

730. Comment on doit statuer sur les conflits d'intérêts entre les maîtres de forges et les propriétaires, touchant l'achat du minéral. Texte des art. 87-93 de la loi du 21 avril.

731. Pour être vendu et livré, ce minéral doit-il être brut ou déjà lavé au patouillet ?

732. Doit-on renouveler les expertises estimatives du minéral chaque fois qu'il s'agit d'en faire des livraisons au maître de l'usine ?

733. Des autorités compétentes pour statuer sur les difficultés relatives aux minères d'alluvion.

717. Quoique ce que nous avons à dire dans cette section, ne puisse être d'une grande étendue, néanmoins la série de nos idées sur cette matière nous conduit à l'examiner comme il suit :

1^{re} Quelle est l'origine naturelle du minéral de fer d'alluvion ? N^o 718.

2^o Quelle est la nature légale du ce minéral d'alluvion ? N^o 719-724.

3^o Comment doit-il être pourvu à l'établissement des forges nécessaires à la manipulation du ce même minéral ? N^o 725.

4^o Comment la permission du droit de l'exploiter doit-elle être accordée ? N^o 725-729.

5^o Comment doit-on statuer sur les conflits d'intérêts des maîtres de forges et des propriétaires touchant l'achat et la distribution du minéral qui est à manipuler ? N^o 730-732.

6^o Quelles sont les autorités compétentes pour statuer sur les difficultés qui se rapportent à cette matière ? N^o 733.

718. Les minères de fer d'alluvion consistent dans les masses plus ou moins denses de globules ou grains de fonte arrondis qu'on trouve en divers lieux, gisant par couches dans les terrains qui les recèlent.

Ces grains, extraits des espèces de mines où ils se trouvent, ayant été lavés pour les dégraver de toutes parties terreuses, sont ensuite jetés dans les fournaies de hauts fourneaux, où le calorique ardent qui y est établi et excité, les met en fusion ; et c'est de là que sortent enfin les gueusets qui, rougis dans une fournaise, et portés sous le gros marteau de la forge, servent à la fabrication des meilleurs fers.

Si l'on veut remonter à l'origine des choses, on est forcé de convenir que celui qui dit *minière* ou *minéral* de fer d'alluvion, énonce un corps ou une réunion de corps dont la formation comporte spécialement la coopération des eaux.

Et en effet les géologues nous enseignent, comme l'examen un peu attentif du globe nous le démontre, que les diverses régions terrestres furent simultanément ou successivement recouvertes et dominées par les eaux. Une preuve irrésistible de ce grand phénomène se trouve dans les coquillages marins ou poissons qu'on découvre à de grandes hauteurs sur nos montagnes ; et l'on voit partout que le flux et reflux des eaux a concouru à donner leur forme extérieure aux montagnes et aux vallées, dans la suite desquels on remarque une perpétuelle correspondance des angles saillants vis-à-vis des angles rentrants. Et si nous voulons porter nos regards sur des objets moins élevés, et plus rapprochés de nous, sur des objets plus petits, dont nous nous servons, et sur lesquels nous marchons

tous les jours, l'action des eaux nous paraîtra de plus en plus irrésistiblement démontée.

Pourquoi les galets qu'on trouve aux bords de la mer, ou que nous tirons du lit de nos rivières, sont-ils d'une forme arrondie? Pourquoi sont-ils toujours polis à leur surface, tandis que les pierres que nous tirons de nos carrières, sont toujours si informes, si raboteuses, si anguleuses, et si tranchantes? C'est par la raison que les galets ont été ainsi façonnés par le roulement que les eaux leur ont fait subir; tandis que les pierres ordinaires, étant restées dans des situations immobiles, ont dû conserver leur nature brute.

Pourquoi dans certaines régions, quelquefois fort étendues, comme, par exemple, dans le bassin de Dijon, trouve-t-on au-dessous de la superficie des terres végétales, des couches de sable dont les grains, plus ou moins gros, sont tous arrondis et polis à l'estérieur? C'est par la raison que ces sables ont été ainsi façonnés par le roulement qu'ils reçurent de la part des eaux, lorsque la contrée de leur gisement actuel était submergée par la mer.

C'est en remontant jusqu'à cette antiquité dithyenne, qu'il faut rechercher l'origine des minières, ou des minerais de fer d'alluvion, qu'on trouve en grains arrondis, et réunis par couches, dans certaines régions, comme les sables plus communs se trouvent en d'autres territoires.

Avant de séparer et mutiler les divers continents, et de produire par là les escavations qui devaient définitivement servir de réceptacle à la mer, l'action des eaux, agissant sur la surface du globe, dut produire deux effets particuliers en ce qui touche au minerai de fer d'alluvion.

Le premier consistait à faire tomber en point de contact, ou réunir et favoriser la coagulation des molécules ferrugineuses et fusibles que leur sympathie ou leur affinité appelaient à s'identifier en un même tout.

Par le second, ces petits corps, que leur affinité toute spéciale mariait ensemble en les séparant des molécules terreuses, reçurent leur forme ronde, qui n'est que le résultat du roulement opéré par le flux et reflux des eaux.

219. En droit, la minière ou le fer d'alluvion doit-il, dans les dispositions qu'on en peut faire, être soumis au régime des meubles ou des immeubles? Voilà la question.

Si l'on considère la minière prise en corps et dans son tout, ou dans quelques unes de ses parties foueuses de mine, il est évident qu'un droit la ranger dans la classe des immeubles, puisqu'elle fait partie de l'héritage ou la Providence l'a créée.

Mais si l'on s'arrête à ne considérer que le minerai qui en a été détaché, l'on n'y trouve plus que des matériaux purement mobiliers. (Voy. l'art. 9 de la loi du 21 avril 1810.)

Si le fonds renfermant la minière a été frappé d'hypothèque, et par suite saisi à requête du créancier, nous croyons qu'à l'exemple de ce qui se pratique à l'égard des fruits de fonds hypothécairement saisis, on doit, quant au minerai qui aurait été extrait postérieurement à la dénonciation de la saisie au saisi, appliquer la règle établie par l'article 689 du code de procédure, et comprendre ce minerai dans la vente, comme si c'était un fruit ordinaire, pour en distribuer le prix, avec celui de l'immeuble, par ordre d'hypothèque.

Aux termes de l'article 593 du code civil, l'usufruitier jouit, comme le propriétaire lui-même, des mines et carrières qui sont déjà en exploitation lors de l'ouverture de son usufruit; et il n'a aucun droit

aux mines et carrières non encore ouvertes, ni aux tourbières dont l'exploitation n'est pas encore commencée.

Il résulte de là que lorsqu'il s'agit d'une minière découverte et mise en exploitation dans le fonds d'une personne qui vient ensuite à se marier sous le régime communal, et qu'après la mort de l'un des époux ou leur séparation de biens, l'un arrive à la liquidation de leur communauté, l'on doit suivre la règle établie soit par l'article 338 qu'on vient de citer, soit par l'article 1507 du code, suivant lesquels l'usufruitier, qui est ici la communauté, jouit des minières déjà ouvertes lors de la célébration du mariage; mais qu'à l'égard de celles qui n'auraient été ouvertes et mises en exploitation que depuis l'union des époux ou pendant leur mariage, les produits n'en tombent dans la communauté que sauf récompense ou indemnité due à l'époux propriétaire du terrain.

La raison de cette double décision, c'est que le produit qu'on tire de cette minière ou d'une carrière n'est point un fruit qui naît et renaît du fonds, comme les foin et les moissons; mais qu'au contraire c'est une partie du terrain même qu'on vient cueillir par les travaux d'exploitation; pourquoi on ne doit placer ce genre de produit au rang des fruits dévolus à l'usufruitier, que lorsque avant l'ouverture de l'usufruit, il avait déjà reçu cette destination de la part de celui qui a le droit d'en disposer, et qui, en ouvrant la minière ou la carrière, est censé avoir voulu que l'usufruitier en profitât pour pouvoir jouir comme le propriétaire lui-même.

220. Mais s'il s'agissait d'une minière ou d'une carrière découverte dans le terrain d'un étranger, qui s'est accordé soit à l'homme, soit à la femme, soit avant, soit après le mariage, le droit d'exploitation, ou que ce droit lui accorde par le préfet des lieux, alors tout le produit de la minière ou de la carrière tomberait en communauté sans qu'il lui dû aucune récompense à celui des époux qui aurait personnellement obtenu la permission d'exploiter; attendu qu'une semblable permission, n'ayant, pour celui qui l'a obtenue, que la nature d'une créance purement mobilière, comme ne tendant qu'à l'obtention des produits de la minière ou de la carrière, qui sont meubles, et que la loi déclare tels, ne peut être classée au rang des immeubles, qui restent propres nonobstant l'existence de la communauté.

221. Il est possible qu'un fonds très-riche par la minière qu'il renferme, doive, au contraire, se trouver très-pauvre et de peu de valeur lorsque l'exploitation du minerai en aura été faite. Alors se présente la question de savoir si, pour conserver toute la valeur de son cautionnement hypothécaire, le créancier pourrait former opposition à l'exploitation ou à la concession de la minière : sur quoi il faut répondre que non, pris égard à l'intérêt public qui se rattache à la recherche des produits de cette nature. Mais si nous parviendrons à la fin, invoquant la disposition de l'article 2131 du code civil, pourrait dès à présent exiger son remboursement ou un supplément d'hypothèque, si l'ensevelissement du minerai était d'une telle conséquence, que le fonds, privé de cette dotation dont la nature l'avait enrichi, dût se trouver insuffisant pour la garantie de sa créance : ce qui devrait être reconnu et estimé par des experts.

222. L'existence du minerai de fer, étant une fois connue dans la région où elle a été découverte, ne manque pas de devenir la cause provocatrice de l'établissement de quelque forge, que le génie commercial et manufacturier voudra bientôt construire sur les lieux ou dans le voisinage pour profiter du don précieux dont la nature aura fait les offres aux habi-

tanis. Mais l'établissement des forges, considéré soit par rapport aux avantages du commerce, soit par rapport à la quantité du combustible qui doit y être consommé, soit par rapport à la direction et à l'emploi des cours d'eau, est, sous ces divers points de vue, d'une trop grande importance pour que ce genre de construction soit permis à tous ceux qui se portaient à convoiter ce moyen de fortune sans prendre égard aux dommages qui pourraient en résulter pour les intérêts généraux des habitants de la contrée.

En conséquence la loi du 31 avril 1810 veut :

Que les fourneaux à fondre le minerai de fer et autres substances métalliques, les forges et martinets pour ouvrir le fer et le cuivre, les usines servant de patouillels et bocards, celles pour le traitement des substances salines et pyriteuses, dans lesquelles on consomme des combustibles, ne puissent être établis que sur une permission accordée par un règlement d'administration publique, c'est-à-dire par une ordonnance du roi rendue en conseil d'Etat d'après les enquêtes de *comando* et *incomando* exécutées administrativement suivant les règles prescrites à cet égard par les lois (article 75) ;

Que la demande en permission soit adressée au préfet, et par lui enregistrée dès le jour même, et affichée pendant quatre mois, tant dans le chef-lieu du département que dans celui de l'arrondissement, dans la commune où sera situé l'établissement projeté, et dans le lieu du domicile du demandeur ;

Que, dans le délai d'un mois, le préfet donne son avis tant sur la demande que sur les oppositions et les demandes en préférence qui seraient survenues ;

Que l'administration des mines donne aussi le sien sur la qualité du minerai à traiter ; et l'administration des forêts sur l'établissement des bouches à feu, en ce qui concerne le bois, et, enfin, l'administration des ponts et chaussées sur ce qui concerne les cours d'eau navigables ou flottables (article 74) ;

Que les permissions soient données à la charge d'en faire usage dans un délai déterminé ; mais qu'elles soient d'ailleurs d'une durée indéfinie, à moins qu'elles n'en contiennent une limitation (article 76) ;

Que l'acte de permission d'établir des usines à traiter le fer autorise les impétrants à faire des fouilles, même hors de leurs propriétés, et à exploiter les minerais par eux découverts, ou ceux antérieurement connus, à la charge de toute indemnité envers les propriétaires de fonds (article 79) ;

Que les impétrants de la faculté d'établir des forges soient aussi autorisés à établir des patouillels, lavoirs, bocards, et chemins de charrois, sur les terrains qui ne leur appartiennent pas, en provenant toutefois les propriétaires un mois d'avance, à la charge de toute légitime indemnité envers ceux-ci, et sans pouvoir, autrement que par leur consentement formel, former des établissements dans les enclos, cours et jardins, ni sur les terrains attenants aux habitations ou clôtures murées, dans la distance de 100 mètres des susdites clôtures ou habitations (articles 80 et 11).

723. L'usage du fer étant absolument nécessaire à la société, on sent que le gouvernement a dû mettre sous sa haute main les mines et minières qui sont les sources de ce métal indispensable à la satisfaction de nos besoins.

Ainsi les minières dont il s'agit ici ne peuvent cesser d'être soumises à l'action de l'administration publique, chargée de pourvoir à toutes les nécessités sociales ; et cette action s'exerce de deux manières différentes, suivant que le minerai d'alluvion peut être exploité à ciel découvert, ou qu'il venant à pen-

trer en filon dans l'intérieur du sol, l'exploitation n'en est plus possible qu'au moyen de galeries souterraines.

Dans ce dernier cas, c'est-à-dire lorsque le minerai ne peut plus être extrait qu'au moyen de galeries souterraines, l'administration publique se montre plus sévère dans son action, parce qu'il y a plus de dangers dans l'exécution des travaux de l'exploitation, et plus de précautions à prendre pour éviter ces dangers.

Alors les minières rentrent dans la classe des mines proprement dites, et leur exploitation ne peut plus être légalement faite qu'en vertu d'un acte de concession arrêté par le roi en conseil d'Etat ; mais comme c'est là une matière qui sera traitée dans le chapitre suivant, où nous nous occuperons spécialement de ce qui concerne les mines proprement dites, nous n'en dirons pas davantage ici.

724. Lorsqu'on contraire le minerai de fer d'alluvion peut être exploité à ciel découvert, et que l'exploitation ne s'en trouve point permise par l'acte contenant la permission d'établir la forge, alors il n'y a pas besoin d'une concession émanée du roi pour en faire légalement l'exploitation. Cependant, quoique la loi se montre ici bien moins sévère, elle est loin d'abandonner la minière à la libre disposition du propriétaire du fonds, parce qu'il y a toujours en cette matière un conflit d'intérêts divers qui ne peuvent être réglés que par l'intervention de l'autorité publique.

Ce conflit d'intérêts s'élève entre les propriétaires de fonds et les maîtres de forges : les uns pour extraire et vendre le minerai, les autres à l'effet de l'acquiescer et de le convertir en fer propre aux divers usages auxquels ce métal est employé.

A quoi il faut encore ajouter en tiers le concours de l'intérêt social, qui, dans le cas de nécessité ou d'utilité publique, est le premier à considérer, et doit prédominer tous les autres.

On en sent qu'en tout cela l'administration publique ne peut être privée de l'action qui lui appartient à l'effet de provoquer tout ce qui peut être utile, comme pour écarter tout ce qui serait contraire à l'intérêt social : en conséquence de quoi la loi a prescrit les règles suivantes sur l'exploitation, la jouissance, la vente et la consommation des minières de fer d'alluvion :

725. 1^o Nul ne peut extraire le minerai sans en avoir obtenu la permission du préfet des lieux ; et cette permission, qui est nécessaire soit au propriétaire du fonds lui-même, soit aux maîtres de forges ou autres, doit déterminer et fixer les limites de surface de l'exploitation, comme elle doit prescrire aussi, sous la direction de l'ingénieur des mines, les règles qui, suivant les circonstances de localités, devront être suivies pour protéger le plus efficacement possible la sûreté et la salubrité publiques (articles 88 et 89).

726. 2^o Lorsque le propriétaire du fonds renfermant la minière se porte à l'exploiter lui-même, il n'est assujéti qu'à en faire au préfet du département sa déclaration, contenant désignation des lieux. L'acte que le préfet doit donner à cette déclaration, vaut permission pour le propriétaire, et alors l'exploitation peut avoir lieu sans autres formalités que celles qu'on vient de rappeler comme intéressant la sûreté et la salubrité publiques.

727. 3^o Lorsque les forges établies à portée de la minière ont une existence légale, les propriétaires de ces usines sont en droit d'exiger, moyennant indemnité, la délivrance ou la fouille du minerai (article 89). A cet effet le propriétaire du fonds renfermant la mi-

nière est tenu de se mettre en mesure de l'exploiter, pour satisfaire, autant que possible, à leurs besoins : à défaut de quoi les maîtres de forges doivent avoir la faculté d'exploiter à sa place, après l'avoir prévenu un mois d'avance, et en avoir obtenu la permission du préfet, sur l'avis de l'ingénieur des mines (article 60).

728. 4^e Lorsque c'est le maître de forges qui a fait l'exploitation, et qu'il vient à la cesser, il est tenu de rendre le terrain propre à la culture, et d'indemniser le propriétaire (article 63), tant sur cette réparation de surface que sur le paiement du minéral extrait du fonds, si le prix n'en a pas déjà été acquitté.

Au surplus, et pour le restant des explications que nous avons à donner sur cette matière, nous ne pourrions mieux faire que de les puiser et rapporter ici littéralement telles qu'elles sont consignées dans l'instruction ministérielle du 30 août 1810, § 5, sur la loi du 21 avril précédent : or voici ce que l'on trouve dans cette instruction :

« Sur le refus de la part du propriétaire du terrain de procéder à l'extraction, et lorsque cela est nécessaire pour l'activité d'usines légalement établies, le chef d'usine obtient du préfet, et sur l'avis de l'ingénieur des mines, la faculté d'exploiter.

« Dans ce cas la demande est faite par le chef d'usine au préfet du département.

« Elle contient l'indication précise du lieu, et les noms et domicile du propriétaire.

« Le préfet ordonne la notification au propriétaire, qui doit déclarer, dans le mois, s'il entend exploiter par lui-même.

« Après le délai d'un mois l'affaire est donnée en communication à l'ingénieur des mines, avec la réponse du propriétaire si elle a eu lieu ; et l'ingénieur fait son rapport sur la demande, et sur les oppositions s'il y en a.

« Si, après le délai d'un mois, le propriétaire du terrain n'a pas répondu à la notification, il est censé avoir renoncé à l'exploitation (articles 61 et 62).

« Le préfet accorde la permission : elle énonce les limites du terrain dans lequel elle aura lieu, et le mode qui devra être suivi ; elle prescrit la condition de payer au propriétaire du fonds, et avant l'enlèvement des minerais, une indemnité pour la valeur de ceux-ci, qui doit être réglée du gré à gré ou à l'avis d'experts, déduction faite des dépenses d'extraction (article 66).

« La permission porte aussi l'obligation, par le chef de l'usine, de rétablir, après l'extraction, le terrain en état de culture, ou d'indemniser le propriétaire de la valeur de ce terrain.

« Lorsque le propriétaire du terrain se charge d'extraire lui-même les minerais pour les livrer aux usines, le prix en est également réglé de gré à gré avec les chefs d'usine, ou à dire d'experts choisis ou nommés d'office.

« Il est évident quo, dans toutes ces évaluations de prix des minerais, on doit prendre essentiellement en considération la conservation de l'activité des usines. Il faut donc avoir égard, avec une grande circonspection, aux procédés plus ou moins dispendieux au moyen desquels les substances minérales à traiter seront émises dans le commerce. La ruine des usines serait funeste à l'intérêt public, et serait nuisible à l'intérêt du propriétaire du terrain lui-même.

« Lorsque plusieurs usines ont besoin des minerais d'une même mine, le préfet détermine, sur l'avis de l'ingénieur des mines, les portions dans lesquelles chacun des chefs d'usine aura droit à l'extraction, si elle est faite par eux ou par leur compte, ou à l'achat du minéral s'il est extrait par le propriétaire.

« C'est dans cette circonstance qu'il importe le plus que le préfet, sur l'avis de l'ingénieur des mines, prescrive le mode d'exploitation, et l'ordre qui doit être suivi pour éviter les débats qui résulteraient de la concurrence des extractions à une même mine.

« Si, enfin, l'exploitation doit être opérée dans les forêts dépendant du domaine public (1) ou des bois communaux, la loi prescrit des mesures tendant à empêcher la dévastation de ces propriétés. Il faut alors que l'administration forestière soit entendue conjointement avec l'administration des mines, afin qu'il ne soit consacré à l'extraction que les terrains reconnus indispensablement nécessaires, et qu'il soit pris tous les moyens de conservation et de reproduction que les circonstances locales permettent.

« Dans ce cas, le préfet ne devra prononcer sur la permission à accorder, qu'après avoir vu les rapports du conservateur des forêts et de l'ingénieur des mines, et après avoir même, s'il le juge nécessaire, mis ces fonctionnaires à portée de se communiquer leurs vues, et de concerter la détermination à proposer.

« Les permissions de cette espèce seront soumises par le préfet au ministre de l'intérieur, qui statuera définitivement après avoir pris l'avis de l'administration générale des mines et celui de l'administration générale des forêts.

« Toutes ces règles s'appliquent aux minières qui fournissent des minerais de fer, ou des minerais dont on obtient des sels, tels que les sulfates de fer, de cuivre, d'alumine, etc. »

729. Lorsque plusieurs forges se trouvent à portée d'une mine de fer d'alluvion, chacun des maîtres de ces usines est, comme nous venons de le voir, en droit d'exiger une participation au minéral qu'on peut manipuler dans sa forge ; mais si l'un de ces chefs d'usine se trouvait en même temps propriétaire du terrain où se fait l'extraction, serait-il tenu de partager aussi son minéral avec les autres ?

Il nous semble qu'on général on devrait plutôt résoudre cette question dans un sens négatif, attendu qu'il doit y avoir très-souvent de l'incertitude sur l'état de persévérance de la couche minérale qui est actuellement en exploitation, et qui peut se trouver épuisée un peu plus tard ; qu'en conséquence celui qui est tout à la fois propriétaire de l'usine et du minéral, doit être en droit d'écarter le danger de sa ruine, en exigeant, exclusivement à tous autres, son maintien dans une exploitation qui est d'ailleurs propre à satisfaire aux intérêts publics.

Néanmoins, en admettant que, par des sondes ou autres moyens d'exploitation, on parvienne à se convaincre que les craintes du propriétaire sur l'insuffisance ou la défaillance de sa mine ne sont pas fondées, il n'y aurait pas d'injustice à le forcer de subir le partage du minéral avec les autres chefs d'usines, moyennant l'indemnité du prix qui lui en serait dû, et dont on va parler ci-après.

Il ne faut, en effet, pas perdre de vue que tout est

(1) C'est-à-dire du domaine de l'état. Le mot public est ici tout à fait impropre ; et, comme le dire, il est bien étrange qu'on trouve

encore, jusque dans le ministère, des personnages capables de commettre de pareilles méprises.

ici à régler conformément à ce qu'exigent les avantages de la société : en sorte que la vente du minéral faite de l'un à l'autre est une véritable aliénation consommée pour cause d'utilité publique ; qu'en conséquence il suffit que l'autorité administrative ait pu se convaincre que cette utilité existe, pour qu'elle soit en droit de prescrire légalement la vente par distribution du minéral.

Lorsqu'il s'agit de l'établissement des forges elles-mêmes, et qu'il y a concurrence entre plusieurs demandeurs, l'article 5, titre II, de la loi du 28 juillet 1791 veut que la préférence soit accordée aux propriétaires ayant dans leurs possessions des minerais et des combustibles ; mais dans la question actuelle il s'agit de forges déjà antérieurement établies, et par conséquent ayant déjà, en vertu de leur établissement, lorsqu'il est légal, un droit acquis à la participation du minéral qui se trouve dans la contrée.

730. Ici nous n'avons d'abord qu'à rapporter littéralement les dispositions du titre IX de la loi du 21 avril 1810 sur les expertises.

Art. 87. « Dans tous les cas prévus par la présente loi, et autres naissant des circonstances où il y aura lieu à expertise, les dispositions du titre XIV du code de procédure civile, art. 303 à 322, seront exécutées. »

Art. 88. « Les experts seront pris parmi les ingénieurs des mines, ou parmi les hommes notables, et expérimentés dans le fait des mines et de leurs travaux. »

Art. 89. « Le procureur impérial sera toujours entendu, et donnera ses conclusions sur le rapport des experts. »

Art. 90. « Nul plan ne sera admis comme pièce probante dans une contestation, s'il n'a été levé ou vérifié par un ingénieur des mines. La vérification des plans sera toujours gratuite. »

Art. 91. « Les frais et vacations des experts seront réglés et arrêtés, selon les cas, par les tribunaux ; il en sera de même des honoraires qui pourront appartenir aux ingénieurs des mines : le tout suivant le tarif qui sera fait par un règlement d'administration publique. »

« Toutefois il n'y aura pas lieu à honoraires pour les ingénieurs des mines lorsque leurs opérations auront été faites soit dans l'intérêt de l'administration, soit à raison de la surveillance et de la police publiques. »

Art. 92. « La consignation des sommes jugées nécessaires pour subvenir aux frais d'expertise, pourra être ordonnée par le tribunal contre celui qui poursuivra l'expertise. »

731. Ici se présente la question de savoir si le minéral doit être passé au palonnet et lavé avant d'être mesuré et livré au maître du haut fourneau, ou si l'un et l'autre, de l'acquéreur et du vendeur du minéral, a le droit d'exiger que cela soit pratiqué ainsi.

Quand on ne consulterait que les seuls principes du droit commun sur la solution de cette question, il est facile de comprendre qu'elle devrait être affirmative, et que chacune des parties pourrait exiger que le prix de l'extraction ne fût fixé que sur la quantité de mine mesurée après sa purgation et son lavage, attendu que, suivant les règles du droit et de l'équité, chacun doit avoir la faculté de faire reconnaître la vraie valeur de la chose sur laquelle il traite, et que cette vérification ne pourrait être exactement faite sur des produits de mines toujours plus ou moins mélangés de terre avant d'avoir passé au lavage.

Et c'est ainsi que la question se trouve décidée par l'article 13, titre II, de la loi du 28 juillet 1791, por-

tant qu'indépendamment du prix du minéral lavé, il sera payé au propriétaire, par les maîtres de forges, une indemnité à raison de la non-joissance de leurs terrains et des dégâts faits à la superficie.

732. Une autre question qu'on peut encore élever sur ce point, consiste à savoir si l'on doit renouveler ou recommencer les expertises estimatives du minéral chaque fois qu'il s'agit d'en faire des livraisons au maître du haut fourneau.

La solution de cette question nous paraît dépendre des circonstances, qui peuvent plus ou moins varier en fait.

Et d'abord, lorsqu'il y a eu une expertise régulièrement exécutée, nous croyons qu'on doit en étendre la base sur les livraisons à venir, tant qu'il n'y a eu aucun changement ni dans le local, ni sur la difficulté de l'extraction du minéral, parce qu'il importe au repos et à l'intérêt des parties de ne pas renouveler sans des motifs graves une procédure tracassière sur une estimation déjà faite pour leur servir de règle.

Mais si l'extraction du minéral était devenue plus difficile, ou plus facile et moins coûteuse, ou si le minéral lui-même se trouvait plus ou moins pur, alors on pourrait avec justice demander une nouvelle expertise.

On voit, par ces aperçus, et beaucoup d'autres qui pourraient être relatifs aux difficultés de transport, dont nous n'avons pas à nous occuper, qu'il conviendrait souvent aux propriétaires de fonds à minéral, et à ceux d'usines, de pactiser suivant des bases plus larges, et par des conventions plus ou moins aléatoires, sur les produits du minéral à extraire de telle ou telle localité.

733. Lorsqu'il y a, dans le voisinage d'une mine de fer, plusieurs forges ayant une existence légale, toutes doivent avoir le droit de profiter au partage de la mine dont le produit est à manipuler dans leurs usines. Mais si ces maîtres de forges ne s'accordent pas sur les quantités respectives demandées ou prétendues par les uns et les autres, c'est au pouvoir administratif, dont le préfet des lieux est le premier organe, qu'il faudra s'adresser pour déterminer les bases du partage qui est à faire entre les divers prétendants, attendu que ce n'est là qu'une mesure réglementaire que les tribunaux ne sauraient avoir le droit de prescrire.

Mais quand il s'agit de fixer le prix des diverses délivrances, c'est par expertises judiciaires qu'on doit procéder pour le fixer.

Les minières ne s'exploitent qu'à ciel ouvert ; tandis que les mines proprement dites s'exploitent par des puits et des galeries souterraines.

Il est facile de comprendre, et chacun doit sentir, que cette diversité d'exploitation doit comporter de grandes différences dans les précautions à prendre et les moyens à employer pour l'exécuter avec sûreté. Voilà pourquoi une simple permission du préfet suffit pour ouvrir et exploiter une minière ; tandis que quand il s'agit d'une mine proprement dite, la concession ne peut en être faite que par le roi en son conseil, et après beaucoup d'informations préalables.

Il résulte de là que quand une minière de fer d'alluvion vient à plonger sa couche sous le sol, de manière à ne plus pouvoir être exploitée que par des galeries souterraines, elle acquiert par là la qualité de mine proprement dite, pour l'exploitation de laquelle il faut une concession au roi ; tandis que quand elle n'avait encore que la nature de minière, la permission du préfet était suffisante pour la faire exploiter.

Mais les maîtres de forges qui étaient dans l'usage et qui avaient le droit acquis de manipuler le minéral quand il n'y avait encore qu'une minière, auront-ils

perdu ce droit par la conversion de l'état de la mine, qui est aujourd'hui reconnue comme mine proprement dite?

Non, la loi ne le veut pas : elle décide, au contraire, qu'en ce cas le concessionnaire doit être chargé de fournir aux maîtres d'usine qui s'approvisionnent de minerais sur les lieux compris en la concession, la quantité nécessaire à leur exploitation, au prix qui sera porté au cahier des charges, ou qui sera fixé par l'administration (loi du 21 avril 1810, art. 70).

Ici ce n'est plus par une expertise judiciaire que le prix du minerai doit être fixé, mais par l'administration elle-même, soit dans le cahier des charges, soit par un autre acte, attendu que cette estimation ne peut plus être la même qu'auparavant; qu'elle a dû entrer en considération dans l'acte de concession; que c'est là une réserve que so fait l'administration, comme une condition dans l'accord d'une chose sur laquelle elle prononce en souverain.

Dans cette hypothèse, celui qui obtient la concession de la mine est même tenu d'indemniser les propriétaires au profit desquels l'exploitation avait lieu, dans la proportion du revenu qu'ils en tiraient (article 70).

Les permissions d'exploiter des minières de fer doivent être données à la charge d'en faire usage dans un délai déterminé par l'acte de concession; et elles ont une durée indéfinie, à moins que l'acte n'en contienne la limitation; et, en cas de contravention à ces conditions, un procès-verbal, qui devra en être dressé par l'autorité compétente, est remis au procureur du roi pour poursuivre soit l'application de lois pénales, soit la révocation de la permission (art. 76 et 77).

C'est-à-dire que la loi charge ici le procureur du roi de deux choses :

1^{re} Elle le charge de poursuivre en justice ordinaire le contrevenant à ses devoirs pour le faire condamner à subir l'application des lois pénales qui peuvent concerner la contravention dont il s'est rendu coupable.

2^{re} Elle le charge encore d'en dénoncer le fait au préfet du lieu, pour faire prononcer la révocation de la permission, qui, étant un acte administratif, ne pourrait être légalement révoquée par autorité de justice ordinaire.

Les mines ou minières qui s'exploitent à ciel ouvert ne sont sujettes ni à concession, ni aux taxes établies sur les mines proprement dites par les art. 32 et suivants de la loi du 21 avril 1810. Ainsi l'a jugé le conseil d'Etat par décision du mois d'avril 1810.

SECTION III.

DES TOURBIÈRES.

754. Leur exploitation ne peut avoir lieu sans le consentement du propriétaire. Conditions de l'exploitation. Quand leur produit est classé au rang des fruits.

754. Lorsqu'il s'agit d'une mine de fer d'alluvion, dont le produit est regardé comme nécessaire aux besoins de la société, l'intérêt public, prédominant sur la liberté du propriétaire du fonds, veut que celui-ci soit tenu d'exploiter sa mine, ou de souffrir que la permission de l'exploiter soit, moyennant indemnité, accordée aux maîtres des forges dont les mines sont fondées en titre.

Il n'en est pas de même à l'égard des tourbières. Ici le droit de propriété est plus respecté, puisque la

loi veut que l'exploitation ne puisse en être faite que par le propriétaire du terrain, ou de son consentement (art. 83 de la loi du 21 avril 1810).

Néanmoins lorsqu'il s'agit de tourbières un peu considérables ou d'une certaine importance, l'intérêt public ne doit point être mis de côté et négligé, et alors il y a des formalités indispensables à remplir pour en faire légalement l'exploitation. C'est pourquoi, aux termes de l'art. 84 de la loi précitée, « tout propriétaire actuellement exploitant ou qui voudra commencer à exploiter des tourbières dans son terrain, ne pourra continuer ou commencer son exploitation, à peine de 100 fr. d'amende, sans en avoir préalablement fait la déclaration à la sous-préfecture, et obtenu l'autorisation. » Cette sollicitude du législateur n'est pas ici sans motif : car, comme le porte l'instruction ministérielle du 30 août 1810, que nous avons déjà citée,

« Il est d'une grande importance pour la salubrité des pays où l'extraction des tourbes a lieu, et pour l'économie de ce combustible, que l'exploitation en soit faite avec régularité, et surtout en évitant la stagnation des eaux dans les vallées tourbeuses, stagnation qui ne manque pas de produire des épidémies funestes.

« Il est donc indispensable que l'exploitation de chaque propriétaire soit coordonnée au système reconnu le plus salubre et le plus utile dans chaque canton à tourbe.

« A cet effet, les ingénieurs des mines, après avoir fait dans ces terrains les nivellements nécessaires, et avoir reconnu le gisement et la puissance des bancs de la tourbe par des sondages, soumettront au préfet un plan général d'exploitation auquel le magistrat donnera son approbation s'il y a lieu, et sans le recours au ministre de l'intérieur.

« Tout propriétaire de terrain à tourbe doit, aux termes de la loi, demander à la sous-préfecture du lieu la permission d'extraire. Il désignera avec précision le lieu où il voudra établir son extraction; il indiquera l'étendue de sa propriété, la qualité et l'épaisseur des bancs de tourbe qu'il aura reconnus par des sondages.

« L'ingénieur des mines consulté donnera son avis sur la demande; l'autorisation accordée par le préfet au propriétaire exprimera la direction, l'étendue, la profondeur à donner à l'exploitation, et l'époque à laquelle elle devra avoir lieu, en conformité du mode et du plan général d'extraction qui auraient été déterminés.

Enfin, pour obtenir tous les résultats ci-dessus, l'administration doit, par des règlements adaptés à chaque localité, déterminer la direction des travaux d'extraction de tourbe, et celle des rigoles de dessèchement, ainsi que toutes les mesures propres à faciliter l'écoulement des eaux dans les vallées, et l'atterrissement des entailles tourbeuses (art. 85); et tout exploitant, de quelque qualité et condition qu'il soit, est tenu de se conformer à ces sortes de règlements sous peine d'être condamné à cesser ses travaux (art. 86).

Cependant il n'est pas rare de voir, dans des campagnes écartées, des tourbières qui d'après l'ancien usage des lieux s'exploitent sans que les formalités qu'on vient d'indiquer aient été préalablement remplies; mais quoique ces anciens usages puissent n'avoir rien de répréhensible lorsque, d'après la disposition des localités, l'écoulement des eaux se fait naturellement, c'est toujours là une chose qui doit fixer l'attention de l'administration, et que les autorités locales ne doivent jamais perdre de vue, attendu qu'il peut toujours survenir une foule de causes par suite

desquelles les eaux, devenant stagnantes, produiraient des maladies désastreuses dans la contrée.

SECTION IV.

DES CARRIÈRES.

735. Ce que c'est. Conditions de l'exploitation des carrières à ciel ouvert.

736. Surveillance particulière à laquelle sont soumises les carrières exploitées à l'aide de puits et galeries.

735. Ici les éléments de l'extraction se multiplient par la grande diversité de leurs espèces : car, aux termes de l'art. 4 de notre loi sur la matière qui nous occupe, « les carrières renferment les ardoises, les grès, les pierres à bâtir et autres, les marbres, les granits, pierres à chaux, pierres à plâtre, les pouzzolanes, le travertin, les basaltes, les laves, les marnes, les craies, sables, pierres à fusil, argiles, kaolin, terres à foulon, terres à poterie, les substances terreuses et les cailloux de toute nature, les terres pyriques regardées comme engrais : le tout exploité à ciel ouvert ou avec des galeries souterraines. »

L'exploitation des carrières se fait le plus communément à ciel ouvert, et ello a lieu sans qu'il soit nécessaire de demander aucune permission à l'autorité administrative, mais elle ne s'exécute que sous la surveillance de la police, et reste toujours soumise aux lois et règlements locaux qui lui sont relatifs (art. 81).

Les ingénieurs des mines doivent être avertis et mis à portée de connaître les exploitations de carrières lorsqu'elles comportent des travaux considérables, et ils doivent rendre compte aux préfets des départements de l'état des ouvrages qui y sont pratiqués, en leur proposant les mesures à prendre, suivant que les circonstances peuvent paraître l'exiger pour la sûreté publique.

736. Mais quand l'exploitation des carrières a lieu par galeries souterraines, elle est soumise à une surveillance particulière plus active et plus suivie (art. 82), attendu qu'il s'agit alors d'obvier aux atteintes qui peuvent être portées aux droits des propriétaires du terrain, d'empêcher que la sûreté des ouvriers ne soit compromise par un mauvais mode d'exploitation ; de mettre obstacle à la disparition et absorption des eaux de surface qui peuvent être nécessaires aux besoins des communes ou des particuliers.

Les carrières exploitées par puits et galeries doivent donc être fréquemment visitées par les ingénieurs des mines, qui sont chargés, sous les ordres du ministre de l'intérieur et des préfets, d'exercer une grande surveillance de police pour la conservation des édifices et la sûreté du sol (voy. l'art. 47).

Les ingénieurs doivent observer la manière dont l'exploitation est faite, soit afin d'éclairer les propriétaires sur ses inconvénients ou son amélioration, soit pour avertir l'administration des vices, abus ou dangers qu'ils y auraient remarqués (voy. l'art. 48).

Pour mieux éclairer l'administration, et la mettre à même de faire exécuter l'exploitation des carrières souterraines d'une manière plus sûre, les exploitants doivent annuellement fournir à chaque préfecture de la situation, des plans et coupes de leurs travaux, pour être vérifiés, et déposés au bureau de l'ingénieur des mines (voy. dans l'instruction ministérielle du 30 août 1810, déjà citée).

Enfin, s'il arrive que l'exploitation compromette

la sûreté publique, la conservation des puits, la solidité des travaux, la sûreté des ouvriers mineurs ou des habitations de surface, la loi veut qu'il y soit administrativement ou réglementairement pourvu par le préfet, ainsi qu'il se pratique en matière de grande voirie (voy. l'art. 59).

CHAPITRE XXV.

Des mines proprement dites.

737. Importance des mines par rapport aux besoins de la société. Division de la matière du traité.

737. Les mines, qui forment la partie la plus précieuse de l'intérieur du sol, intéressent si puissamment la circulation du commerce et la production des moyens de satisfaire aux besoins de la société, qu'on doit les considérer comme une portion de la fortune publique. Sous ce point de vue, elles fournissent divers sujets aux traités d'économie politique.

Si de là on veut étendre sa pensée sur la manière d'en explorer les indices, d'en faire la recherche, d'en distinguer la vraie nature, de bien reconnaître l'existence et la fixité de leur situation, ainsi que la manière de les exploiter avec le plus de sûreté et le plus avantageusement possible, elles seront aussi le sujet des traités de géométrie géologique, où l'on devra expliquer les règles d'exploitation, dont l'exécution est placée dans les attributions des ingénieurs proposés à la direction de cette partie de l'administration publique.

Mais, comme nous l'avons déjà dit ailleurs, la qualité de simple légiste ne nous permettrait pas d'aspirer à toutes ces hautes connaissances, qui sont placées en dehors du droit civil.

Notre tâche, encore trop étendue, se borne donc à traiter ici des mines considérées comme formant une classe particulière des biens offerts à l'homme par la suprême providence, et comme étant pour nous l'objet d'un droit de propriété foncière, soumis par là loi positive à des conditions exceptionnelles tout à fait particulières.

Nous diviserons ce chapitre en quinze sections.

Dans la première nous présenterons préliminairement le rapport analytique de nos lois, tant anciennes que nouvelles, sur les mines.

Dans la seconde nous définirons ce qu'on doit entendre par mines proprement dites.

Dans la troisième nous traiterons de la recherche et de la découverte des mines.

Dans la quatrième nous ferons connaître les formalités légales qu'on doit employer pour obtenir la concession des mines.

Dans la cinquième nous parlerons spécialement de l'obtention de l'ordonnance de concession, et de ses effets.

Dans la sixième nous traiterons de la nature du droit de propriété qui appartient au concessionnaire dans la mine qui lui a été légalement concédée.

Dans la septième nous nous occuperons des droits qui, après la concession de la mine, restent au propriétaire du fonds de surface.

Dans la huitième nous verrons comment la déchéance du concessionnaire de mine peut être par lui encourue.

Dans la neuvième nous parlerons de l'abandon des mines.

Dans la dixième nous traiterons des conflits d'intérêts qui, en cas de déclassement ou d'abandon, peuvent s'élever entre l'ancien et le nouveau concessionnaire.

Dans la onzième nous traiterons des rapports d'intérêts qui ont lieu entre les propriétaires de mines et ceux des fonds de surface; ainsi que des débats qui peuvent s'élever entre eux.

Dans la douzième nous parlerons des rapports et conflits d'intérêts qui peuvent avoir lieu entre les propriétaires de plusieurs mines rapprochées les unes des autres.

Dans la treizième nous considérerons plus explicitement les exploitations des mines dans leurs rapports avec l'intérêt public.

Dans la quatorzième nous indiquerons quelles sont les autorités qui peuvent être compétemment invoquées en ce qui concerne les mines.

Dans la quinzisième, enfin, nous traiterons des expertises qui peuvent avoir lieu au sujet des mines.

SECTION PREMIÈRE.

RAPPORT ANALYTIQUE DES LOIS TANT ANCIENNES QUE NOUVELLES SUR LES MINES.

738. En droit romain les mines non distinguées des autres biens. Droit de mine duquel elles étaient frappées.
739. Dispositions analogues des anciennes ordonnances françaises.
740. Erreur des auteurs qui ont enseigné que la propriété des mines faisait anciennement, en France, partie des domaines du roi.
741. Lois et règlements qui régissent la matière depuis la révolution française.
742. Différence fondamentale entre la nature des concessions de mines sous les lois anciennes et la nature de ces mêmes concessions sous la loi du 21 avril 1810.
743. La loi du 21 avril 1810 n'a pas entièrement abrogé celle du 25 juillet 1791.

738. Si nous remontons jusqu'à l'empire des lois du Digeste, nous voyons qu'en prescrivant diverses conditions pour l'administration et la jouissance des mines appartenant à des mineurs ou à des femmes mariées (1), elles les rangèrent par là dans la classe des propriétés privées, dont la possession n'appartenait qu'à leur maître; et c'est aussi qu'elles le déclarent positivement elles-mêmes : *Quod tamen private licet possidere* (2); c'est-à-dire que quant au domaine de propriété de la chose, elles ne distinguent pas les mines des autres parties naturelles et matérielles du fonds, lorsqu'il y eut d'ailleurs des différences à admettre quant à leur administration.

Ensuite, nous voyons, par les lois du code Justinien, que les empereurs romains, après avoir établi une surcédance fiscale sur le produit des mines, en adjugèrent la dixième partie au trésor, laissant un second dixième au maître du fonds, et abandonnant

le surplus aux extracteurs : *Cuncti qui per privatum loca saxorum, cunam laboribus effusionibus persequuntur, decimas fisco, decimas etiam domino representant, cetero modo propriis suis desideris vivificando* (3). Il est par là bien remarquable que les empereurs romains ne considéraient point les mines comme étant des propriétés domaniales qui appartenissent à l'Etat, puisqu'il n'était assigné au profit du trésor qu'un droit de mine sur leur produit.

739. Si de cette législation primordiale des Gaulois, nous passons à la revue des anciennes ordonnances de nos rois, nous y voyons qu'à l'exemple des empereurs romains, ils n'attribuaient à leur fisc que le dixième du produit annuel des mines, et que ce n'est que par la remise de cette portion du produit pendant quelques années, qu'ils encourageaient les concessionnaires à entreprendre ce genre difficile et très-dispendieux d'exploitation.

C'est là ce que nous trouvons positivement exprimé dans une ordonnance de François II, du 19 juillet 1560; dans une autre de Charles IX, du 11 juillet 1561; dans une autre, du même prince, du 6 mai 1562; dans une troisième, encore du même prince, du 28 mars 1563; et, enfin, dans une quatrième, toujours de Charles IX, du 26 mai 1563, où la redevance du dixième est qualifiée par les expressions suivantes :

« Déclarons, y est-il dit, que le droit de dixième « nous appartient par droit de souveraineté sur toutes « les mines qui ont été par ci-devant ou seront ci- « après ouvertes, de quelque temps et par quelques « mains qu'elles soient tenues en notre royaume (4). »

Nous pouvons donc répéter ici en toute assurance l'observation que nous avons déjà faite à vue de la législation romaine sur la propriété des mines, et dire que dans l'ancienne monarchie française comme dans l'empire romain, la propriété du corps des mines n'était point une propriété domaniale, puisque nos anciens princes ne devaient, à l'exemple des empereurs romains, percevoir sur ce genre de biens autre chose que le dixième du produit, comme aujourd'hui le trésor public perçoit encore un droit annuel et fixe sur le produit de chaque mine, droit domanial sans doute, mais qui n'empêche pas que la propriété de la mine ne soit dans le domaine privé de ceux qui la possèdent; autrement il faudrait dire que la seule assise d'un impôt foncier, l'héritage qui en est frappé, se trouve confisqué au profit de l'Etat.

C'est donc à tort que certains auteurs (5) ont avancé qu'anciennement la propriété des mines était, en France, l'objet d'un droit régalien, ou que tout ce qu'on pouvait en tirer faisait partie des domaines du roi. Cette erreur, au surplus, a déjà été bien solidement réfutée par le savant Merlin, dans le recueil de ses Questions de droit, au mot *Mine*, § 1.

740. Dans doute les mines sont d'une importance trop majeure pour la satisfaction des besoins sociaux et la circulation du commerce, pour que les princes n'aient pas dû, dans tous les temps, placer sous la main de leur haute puissance ce genre de propriété, et soumettre ce don de la Providence aux règles d'une police toute spéciale; mais il y a tout de la pulvé de prévoyance qui s'occupent des choses pour les protéger et les mieux faire servir à leur destination naturelle,

(1) L. 13, § 5, ff. de usufructu, lib. VII, tit. 1; L. VII, §§ 13 et 14, *soluto matrim.*, lib. XXIV, tit. III.

(2) L. 4, ff. de rebus eorum qui sub, lib. XXVII, tit. IX.

(3) L. 3, cod. de metallis, lib. XI, tit. VI.

(4) Voy. dans la Conférence des Ordonnances, lib. XI, tit. IV, § 3.

On cite encore d'autres ordonnances rendues dans le même sens par nos anciens rois, comme on peut le voir dans les Questions de droit du savant MERLIN, au mot *Mine*, § 1.

(5) Voy. dans le Répertoire, au mot *Mine*.

il y a loin, disons-nous, de cette police amicale au pouvoir usurpateur qui vient s'emparer de la chose d'autrui pour s'en rendre maître; et ce n'est que par la confusion de deux choses aussi disparates, que certains auteurs ont pu dire qu'autrefois, en France, les mines étaient dans le patrimoine de la royauté, tandis qu'elles restaient véritablement dans le domaine de propriété foncière des habitants, sauf les droits et privilèges résultant de la permission de les exploiter, et sauf le dixième du produit réservé au roi, comme aujourd'hui la redevance fixe est réservée au trésor public par l'acte de concession, dont nous parlerons plus bas.

741. Arrivaient aux lois et règlements qui, depuis la révolution, ont été portés sur les mines, nous trouvons d'abord la loi du 28 juillet 1791, qui avait assez amplement statué sur le sort des mines dans l'état où elles étaient alors considérées.

L'article premier de cette loi est fort remarquable par rapport aux nombreuses conséquences qui en découlent, comme nous le ferons voir ci-après. Cet article est conçu dans les termes suivants : « Les mines et « minières, tant métalliques que non métalliques, « ainsi que les bitumes, charbons de terre ou de « pierre, et pyrites, sont à la disposition de la na- « tion, en ce sens seulement, que ces substances ne « pourront être exploitées que de son consentement et « sous sa surveillance, à la charge d'indemniser, d'a- « près les règles qui seront prescrites, les proprié- « taires de la surface, qui jouiront en outre de celles « de ces mines qui pourront être exploitées ou à « tranchée ouverte, ou avec fosses et lumières, jus- « qu'à cent pieds de profondeur seulement. »

Cette loi fut suivie d'un arrêté du directoire exécutif du 5 nivôse an xi, concernant les justifications à faire par les cessionnaires, héritiers, donataires, et légataires, ou ayants cause, des citoyens pourvus de permissions d'exploiter les mines. On doit sans doute, et par identité de motifs, appliquer les dispositions de ce règlement aux cas de mutation à titre onéreux (1), attendu que les acquéreurs à titre onéreux sont les ayants cause des cédants.

Une seconde loi du 15 pluviôse an xi prescrit, par dérogation aux articles 10 et 11 de la loi du 28 juillet précitée, les formalités qui devaient accompagner les demandes au concession de mines.

C'est dans cet état de choses qu'est survenue la loi du 21 avril 1810, qui a définitivement fixé la nature civile et établi le régime des mines tel qu'il est aujourd'hui.

Cette loi a été suivie d'un décret impérial du 18 novembre 1810, concernant l'organisation du corps des ingénieurs et du conseil général des mines.

Enfin, un autre décret impérial du 6 mai 1811 a prescrit les formes et établi les mesures d'après lesquelles les redevances imposées sur les mines au profit du trésor public doivent être réparties et fixées.

742. Le rapprochement de ces lois et règlements touchant les mines et minières, nous donne lieu de faire deux observations générales qui doivent trouver leur place dans ces notions préliminaires.

De tout temps l'autorité publique a dû étendre sa main toute-puissante sur les concessions et l'administration des mines, pris égard à ce que le plus grand intérêt social se rattache à la destination et à l'emploi sans borne de ces dons de la nature. C'est pourquoi l'exploitation des mines ne peut être légale qu'autant qu'elle a lieu en exécution de la concession ou de la

permission du prince; mais l'action providentielle de l'autorité publique ne s'est pas toujours exercée de même sur cette matière.

Dans l'ancien régime, et jusque sous l'empire de la loi du 28 juillet 1791, la concession des mines ne consistait que dans la permission d'en extraire les minéraux; tandis qu'aujourd'hui, d'après la loi du 21 avril 1810, l'acte de concession comporte le transport de la propriété du corps même de la mine, qui se trouve ainsi civilement séparé du sol de surface, pour appartenir exclusivement au concessionnaire, comme un immeuble de nouvelle création.

743. Une autre observation que nous devons encore consigner ici, c'est que, nonobstant que la loi de 1810 ait introduit un régime nouveau sur les mines, en les déclarant immobilières, et nonobstant qu'elle contienne des dispositions très-nombreuses sur cette matière, néanmoins on ne doit pas la considérer comme ayant entièrement abrogé celle du 28 juillet 1791, parce qu'elle ne contient aucune disposition expresse à ce sujet : d'où il résulte que dans tous les cas où l'on ne trouve rien dans la loi de 1810 qui soit contraire à celle de 1791, celle-ci doit encore recevoir son exécution, et que les écrivains qui ont avancé le contraire sont tombés dans une erreur manifeste, attendu que l'empire d'une loi ne doit cesser entièrement et en toutes ses dispositions, que dans le cas où le pouvoir législatif l'a abrogée généralement ou dans tout son contenu, ce que nous ne voyons pas avoir eu lieu ici.

SECTION II.

CE QU'ON DOIT ENTENDRE PAR MINE PROPREMENT DITE.

744. Ce que c'est. Distinction entre les mines proprement dites et les minières.

745. Leur importance dans l'État. Conséquences quant à leur exploitation.

746. Les mines sont, quant à leur disponibilité, dans le haut domaine public de corps social.

744. Aux termes de l'art. 2 de la loi du 21 avril 1810, sont considérées comme mines celles des masses minérales qui sont renfermées dans le sein de la terre, et qui sont connues pour contenir, en filons, en couches, ou en amas, de l'or, de l'argent, du platine, du mercure, du plomb, du fer en filons ou en couches, du cuivre, de l'étain, du zinc, de la calamine, du bismuth, du cobalt, de l'arsenic, du manganèse, de l'antimoine, du molybdène, de la plombagine, ou autres matières métalliques, du soufre, du charbon de terre ou de pierre, du bois fossile, des bitumes, de l'asphalte, et des sulfates à base métallique.

Nous avons vu, dans le chapitre qui précède, que les substances minérales qui forment ou composent la classe des minières, reçoivent cette dénomination non seulement par rapport aux espèces et à la nature des matières qui s'y trouvent, mais encore par rapport au gisement de ces matières vers la surface du sol : en sorte qu'elles rentrent civilement sous un autre régime lorsqu'elles viennent à se plonger par filons dans l'intérieur du fond, de manière à rendre nécessaire l'établissement de galeries souterraines pour leur exploitation.

Il n'en est pas de même des mines envisagées sous ce second point de vue ; car, qu'elles puissent être ex-

(1) Voy. à cet égard le décret impérial du 15 fructidor an xi.

pluies à ciel ouvert, ou qu'elles ne puissent l'être que par galeries souterraines, la loi ne les qualifie toujours que par les qualités naturelles des matières qui en sont extraites : en sorte qu'une couche de molécules d'argent ou de plomb qui, rapprochée de la superficie du sol, pourrait être exploitée à ciel ouvert, ne serait pas moins l'objet d'une mine véritable que s'il fallait procéder à son extraction par des galeries souterraines.

Voilà ce que c'est que les mines considérées dans leur état purement matériel et telles que la nature les a produites. Mais en les envisageant comme des biens profitables à l'homme, et par rapport à leur état légal, les mines sont placées au rang de nos propriétés, puisque, aux termes de l'art. 552 du code civil, « la propriété du sol emporte la propriété du » dessus et du dessous. »

743. Cependant ce genre de propriété, embrassant en lui-même une partie notable de la fortune publique, ne doit point être délaissé à la libre disposition des maîtres du sol, attendu que l'intérêt social étant avant tout, il faut bien que l'administration publique veille sans cesse à la conservation des sources qui en sont productives : en conséquence de quoi l'on doit spécialement appliquer à ce genre de biens les expressions finales de l'art. 344 du code, portant que la propriété est le droit de jouir et de disposer de la manière la plus absolue, et ajoutant que c'est pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements.

Enfin, l'art. 345, qui suit, et qui veut que le maître d'un fonds puisse être contraint de céder sa propriété pour cause d'utilité publique, moyennant une juste indemnité, est encore bien naturellement applicable aux mines, puisque, comme nous le verrons plus bas, la concession des mines en comporte l'expropriation, et qu'elle peut être faite de préférence, par le gouvernement, au profit d'une personne autre que le propriétaire du terrain où elles se trouvent renfermées.

746. Nous verrons encore plus bas qu'aucune mine ne peut être légalement exploitée, en France, qu'en vertu d'un acte de concession émané du roi, et que cette concession est aussi nécessaire au propriétaire du terrain qu'à tout autre.

Nous verrons, enfin, que la jouissance et l'exploitation des mines restent perpétuellement soumises à l'inspection et à la surveillance des ingénieurs proposés en cette partie pour ce diriger les travaux d'exploitation de la manière la plus sûre et la plus propre à éviter tout accident.

C'est ainsi que, d'encore en encore, nous sommes, sous tous les points de vue, ramenés à la disposition de la loi du 28 juillet 1791 qui place la disponibilité des mines dans le haut domaine public du corps social, comme nous allons le voir plus bas.

SECTION III.

DE LA RECHERCHE ET DE LA DÉCOUVERTE DES MINES.

747. Motifs qui ont fait soumettre la propriété des mines à des règlements particuliers d'administration publique.
748. Explication de l'article 10 de la loi du 21 avril 1810, qui autorise les explorations dans le terrain d'autrui.
749. À défaut de consentement par le propriétaire, la permission émane de l'autorité administrative.

750. Compétence quant aux indemnités. Distinction, suivant qu'il y a ou non convention avec le propriétaire.

751. Moyen d'exécuter la loi en ce qu'elle ordonne une indemnité préalable aux travaux.

752. Lieux réservés où les travaux dépendent uniquement du consentement du propriétaire. Article 11 de la loi.

753. Les cent mètres voisins des enclos murés sont grevés d'une servitude négative en faveur de ces enclos.

754. Quid s'il s'agissait d'un enclos entouré de murs, mais non attenant à une habitation ?

755. Rappel de la jurisprudence française sur le point de savoir s'il faut être propriétaire des cent mètres pour y interdire des travaux.

756. Explication de l'art. 11 de la loi à l'appui de cette jurisprudence. Question résolue par les principes en matière de servitudes. Règles de compétence.

757. Peut-on pousser des travaux souterrains sous la partie réservée ?

747. Les mines sont l'objet de diverses richesses occultes, puisqu'elles sont recelées dans le sein de la terre : il faut donc s'occuper de les découvrir avant de pouvoir en profiter. Les hommes exercés dans l'art de ce genre de recherches peuvent bien, à vue du sol comparé soit avec quelques-uns de ses débris, soit avec d'autres terrains de la même contrée ou du voisinage reconnus pour être miniers, concevoir des pronostics sur le gisement intérieur des matières minérales ; mais cela est bien loin de suffire pour s'assurer de leur existence. Il faut aller bien plus loin, et mettre la main à l'œuvre en pratiquant des fouilles là où l'on croit pouvoir trouver la richesse qu'on voudrait obtenir.

Cependant le terrain qu'il s'agit de sonder, doit le plus souvent appartenir à tout autre qu'à celui qui, par son instinct personnel, se porte à faire des recherches de cette nature ; et il ne peut être permis au premier venu de violer impunément et sans une légitime autorisation le droit de propriété du maître du sol. C'est sur le concours de ces diverses circonstances que nous devons recourir d'abord à l'article 1^{er} de la loi du 28 juillet, déjà précité, et ensuite aux articles 10, 11, 12 et 16 de la loi du 21 avril 1810, que nous allons successivement passer en revue, avec les annotations ou commentaires qui seront nécessaires pour la vraie intelligence de ce qui sera dit plus bas.

Et d'abord, aux termes de l'article 1^{er} de la loi du 28 juillet 1791, les mines sont à la disposition de la nation, en ce sens que ces substances ne pourront être exploitées que de son consentement et sous sa surveillance, à la charge d'indemniser, d'après les règles qui seront prescrites, les propriétaires de la surface. Le vrai maître de la mine est donc ici le pouvoir public national, exercé par le roi, puisqu'il n'appartient qu'à lui de disposer de la chose.

Il résulte de là que, quand la concession de la mine est accordée à un autre que le propriétaire du fonds, celui-ci est obligé de souffrir cette privation, comme dans tous les cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, puisque sa lieu de conserver son immeuble, il est obligé de se contenter d'une indemnité pécuniaire. Et c'est à quoi l'on doit rapporter encore la disposition de l'art. 16 de la loi du 21 avril 1810, portant que « le gouvernement juge des motifs ou » considérations d'après lesquels la préférence doit » être accordée aux divers demandeurs en concession,

« qu'ils aient propriétaires de la surface, inventeurs, « ou autres. » Certainement, quand le propriétaire du fonds demande lui-même la concession de la mine, et que, malgré ses sollicitations, elle est accordée à un autre, il est bien évident qu'il subit une expropriation forcée de la part intérieure de son héritage : ainsi, et sauf l'exception dont nous parlerons bientôt, on doit regarder comme une vérité de principe incontestable en France, que, dans le droit commun, la disponibilité des mines proprement dites se rattache essentiellement au domaine public du corps social.

Mais revenons aux dispositions des articles 10, 11 et 12 de la loi de 1810, à la suite desquels nous verrons comment on doit faire concorder leurs dispositions avec les vérités de principe qu'on vient d'établir.

748. Art. 10. « Nul ne peut faire des recherches « pour découvrir des mines, enfoncer des sondes ou « tarières sur un terrain qui ne lui appartient pas, « que du consentement du propriétaire de la surface, « ou avec l'autorisation du gouvernement, donnée « après avoir consulté l'administration des mines, et « à la charge d'une préalable indemnité envers le propriétaire, et après qu'il aura été entendu. »

Sur le consentement du propriétaire. Tant qu'il ne s'agit que d'explorations préliminaires, le consentement du propriétaire de l'héritage est suffisant pour les faire ou les souffrir, parce qu'il n'y a encore point de mine connue, dont on puisse dire que la disponibilité soit dévolue au domaine public.

Où avec l'autorisation du gouvernement. Ici comment on a à se représenter la majestueuse puissance du domaine public, qui vient, dès les premières apparences des racines minérales, pour agir et disposer en maître et malgré le propriétaire récalcitrant du fonds, dans la vue de rechercher tous les moyens possibles de satisfaire aux besoins de la société.

749. Mais pour qu'il y ait autorisation du gouvernement dans le sens voulu par cette loi, faut-il que l'autorisation émane du roi lui-même ?

Non : car le monarque est loin de pouvoir faire les choses de détail par lui-même; et voici comment l'instruction ministérielle du 8 août 1810 s'exprime sur le cas où le propriétaire du fonds s'oppose à ce qu'on y pratique des recherches de mines : « Alors y est-il dit,

« Les permissions de recherches sont accordées par « le ministre de l'intérieur sur l'avis de l'administration des mines, d'après un arrêté pris par le préfet « du département sur la demande, qui doit contenir « d'une manière précise l'objet de la recherche, la « désignation du terrain, et les nom et domicile du « propriétaire du terrain. La permission ne peut être « accordée qu'à la charge d'une indemnité préalable « envers lui en raison de la non-jouissance et des « dégâts occasionnés à la surface, et après qu'il a été « entendu.

« Le préfet prend l'avis de l'ingénieur des mines, « qui fait connaître la nature du terrain, la probabilité « du succès que présentent les circonstances locales, « et la meilleure direction à suivre dans les travaux. « L'arrêté du préfet qui statue sur la demande, « doit annoncer les nom, qualité et domicile du demandeur; la date de la demande; l'objet de la recherche; la désignation précise du lieu ou des lieux « sur lesquels elle pourra porter; la date de la communication faite au propriétaire du terrain; l'avis « de l'autorité locale; celui de l'ingénieur des mines; « la discussion de l'opposition de la part du propriétaire ou des propriétaires, s'ils en ont fait; l'avis « des experts sur l'indemnité à payer aux propriétaires; enfin, l'opinion motivée du préfet sur le tout, en conséquence de laquelle le magistrat ad-

« met ou rejette la demande, en fixant, en cas d'admission, la durée de la permission, l'étendue des « terrains sur lesquels elle devra porter, et ordonne « le renvoi de son arrêté et des pièces de l'affaire au « ministre de l'intérieur pour être statué définitivement.

« La durée des permissions de recherche, d'après « les anciens usages, auxquels il n'est point dérogé, « n'excède pas deux années; elles peuvent être renouvelées après cette époque, s'il y a lieu, sur l'avis de « l'administration des mines, et aux mêmes conditions à l'égard des terrains; les travaux doivent « être mis en activité dans les trois mois de la permission accordée par le ministre. Les travaux doivent être suivis avec activité; et dans le cas d'inaction formellement constatée, après avoir entendu « le permissionnaire et le rapport du préfet du département et de l'administration des mines, la permission peut être révoquée par le ministre, et « accordée à d'autres. »

Ainsi, lorsque c'est le propriétaire du sol, ou un tiers agissant avec le consentement de ce propriétaire, qui veut pratiquer des recherches pour la découverte d'une mine, il n'y a autre chose à faire qu'à mettre la main à l'ouvrage, sans être tenu à l'emploi d'aucune formalité préalable, attendu que jusque-là on ne peut voir en lui qu'un maître usant de sa chose.

Si, au contraire, le propriétaire se refuse à pratiquer ou à laisser faire des recherches de mines dans son terrain, il faudra vaincre sa résistance si l'on veut persévérer dans le projet de la recherche; et alors ce conflit doit être soumis à l'autorité administrative, attendu que la question, ne portant pas seulement sur quelques intérêts individuels, mais sur un vrai intérêt social, ne saurait être dans les attributions des tribunaux ordinaires; c'est pourquoi il faut alors recourir au ministre de l'intérieur, suivant la marche indiquée ci-dessus, et sauf l'exception portée en l'art. 11 ci-après.

750. Quand c'est le propriétaire du sol qui a fait marche avec des tiers pour exécuter les travaux de recherche de la mine, ou a voulu les opérer lui-même avec l'aide de divers ouvriers, si par la suite il s'élève entre eux des contestations sur les paiements dus aux uns par l'autre, ou sur des réclamations touchant à quelques dommages vrais ou prétendus, causés à des propriétaires voisins, c'est par-devant les tribunaux ordinaires que leurs débats doivent être portés, comme n'existant que dans l'intérêt privé des contentieux, et n'étant que la suite des conventions expresses ou tacites intervenues entre eux. (Voy. l'art. 87 de la loi du 21 avril 1810.)

Mais il en est autrement lorsque les travaux de recherche de la mine ont été exécutés par les ordres de l'administration : alors les œuvres faites ou pratiquées dans les opérations de recherche, comme encore les dommages causés ou les dégradations opérées sur ou dans les fonds de la contrée, sont considérés comme des effets résultant de l'exécution de travaux publics, par la raison qu'ils ont eu pour cause l'exécution des ordres de l'administration; en conséquence de quoi c'est par-devant le conseil de préfecture, en première instance, que doivent être portées les réclamations que toutes parties intéressées auraient à faire, soit sur le paiement des travaux dont il s'agit, soit sur les pertes et dommages-intérêts à raison desquels elles croiraient avoir à se plaindre, soit en ce qui touche à la nomination des experts qui pourraient être à employer, soit en ce qui touche à l'homologation de leur rapport, et à l'ordonnement des paiements à faire, et autres circonstances qui seraient spécialement d'intérêt public. (Voy. l'art. 46 de la loi

précitée; et encore l'art. 4 de celui du 28 pluviôse an VIII.)

753. Mais comment doit-on satisfaire ici au prescrit de la loi, qui veut que, dans le cas où les travaux de recherche sont ordonnés par l'administration, il y ait pour le propriétaire d'une indemnité préalable à la recherche elle-même, pour compenser des dommages qui ne peuvent en être que la suite? Comment estimer et compenser d'avance un dommage qui n'a point encore eu lieu?

Sans doute, le propriétaire du terrain ne pourrait actuellement exiger le paiement d'un dommage qui n'existe pas encore; mais il peut demander que le montant des pertes prévues comme devant résulter des détériorations à causer dans son héritage, soit arbitré d'avance et dès à présent par des experts connaissant, et que la somme par eux fixée par aperçu, soit déposée entre des mains tierces ou chez le receveur des consignations pour la sûreté du paiement; et alors l'exécution de la loi aura lieu sur ce point par le retrait de la somme consignée, qui sera versée entre les mains du propriétaire jusqu'à concurrence du montant de la perte qu'on lui aura causée; sur quoi les parties auront à s'arranger de gré à gré, ou à recourir à une nouvelle expertise.

De cette manière on aura pleinement satisfait à la disposition de la loi, qui ne veut pas qu'après avoir forcément souffert des dégradations dans un terrain par des travaux qu'on aura ensuite abandonnés, le propriétaire du sol se trouve obligé de courir ou ne sait où pour obtenir le paiement de l'indemnité qui lui est due; et c'est par le même motif qu'on peut exiger d'avance le versement des frais d'expertise qui ont lieu, en exécution de diverses dispositions de la loi du 21 avril 1810. (Voy. l'art. 92 de cette loi.)

754. Art. 11. « Nulle permission de recherches ni concession de mines ne pourra, sans le consentement formel du propriétaire de la surface, donner le droit de faire des sondes et d'ouvrir des puits ou galeries, ni celui d'établir des machines ou magasins dans les enclos murés, cours ou jardins, ni dans les terrains attenants aux habitations ou clôtures murées, dans la distance de cent mètres desdites clôtures ou des habitations. »

L'application de cet article a causé plusieurs débats judiciaires : pourquoi il importe d'en rechercher exactement le sens, pour pouvoir en signaler les véritables conséquences. Reprenons-en les principales expressions.

Nulle permission de recherches ni concession de mines ne pourra. Il est évident, par ces expressions, que cette disposition prohibitive de la loi ne s'applique pas seulement à la recherche, mais encore à la concession de la mine, puisque ce texte l'exprime on ne peut pas plus clairement : d'où il résulte évidemment qu'il y a eu erreur de la part des écrivains qui ont supposé le contraire.

Sans le consentement formel du propriétaire. Il faut donc un consentement positif de la part de ce propriétaire : d'où l'on doit tirer la conséquence que quand même ce propriétaire, gardant le silence, n'aurait point formé d'opposition aux bureaux de l'administration, comme averti par les publications et affiches faites en exécution du titre IV de la loi, sur l'annonce des demandes en concession de mines, on ne pourrait toujours pas dire qu'il y a eu un consentement formel ou positif de sa part (1) : d'où il résulte

que, dans ce cas tout est fait particulier, si, prenant le silence du propriétaire pour un consentement formel et positif, le roi avait accordé la mine à un autre, il aurait excédé ses pouvoirs en agissant contre le prescrit de la loi, et que le propriétaire pourrait, par la voie contentieuse, former opposition à l'ordonnance de concession, pour en obtenir la révocation.

755. *Du propriétaire de la surface.* Mais quel est ce propriétaire de la surface, sans le consentement duquel on ne peut faire ni recherche ni concession de mine?

Pour répondre à cette question, il faut se rappeler que, comme nous l'avons dit plus haut, le droit commun en France est tel, qu'on peut, au moyen des formalités prescrites par la loi, faire partout des recherches de mines, et en obtenir la concession dans les lieux où elles se trouvent, sans le consentement, et même malgré les oppositions du propriétaire de l'héritage ou l'on en fait la découverte : il faut donc qu'il s'agisse ici de fonds placés en dehors du droit commun sur la recherche et la disposition des mines qu'ils peuvent recueillir, et à l'égard desquels la loi a voulu placer, en ce qui touche à ce sujet exceptionnel, la maîtrise du propriétaire, même au-dessus de l'autorité souveraine du roi.

Or ce propriétaire nous est bien patemment signalé par les termes suivants, où il est dit que nulle permission de recherches, ni concession de mines, ne peut, sans le consentement formel du propriétaire de la surface, donner le droit de faire des sondes et d'ouvrir des puits ou galeries, ni celui d'établir des machines ou magasins dans les enclos murés, cours ou jardins, ni dans les terrains attenants aux habitations ou clôtures murées, dans la distance de cent mètres desdites clôtures ou habitations. Le consentement formel que la loi exige ici du la part du propriétaire, n'est donc autre que celui du maître des enclos et habitations désignés dans ce texte, et la prérogative que la loi lui accorde ici en dehors du droit commun est telle, qu'elle s'étend même sur une zone de cent mètres de largeur entourant son terrain, quoiqu'il ne soit pas propriétaire des fonds enveloppés dans cette zone.

Par cette disposition, nos législateurs ont voulu, pour l'agrément et les aisances des habitations voisines, créer une servitude négative en exécution de laquelle il est généralement interdit, même aux propriétaires des fonds situés dans la zone extérieure de cent mètres de largeur, d'y pratiquer des recherches de mines, comme encore d'en obtenir la concession, sans le consentement formel du propriétaire de surface des habitations et clôtures murées, qui sont les fonds auxquels la servitude est due; et c'est ainsi que l'a jugé la cour de cassation par un arrêt que nous allons rapporter ci après.

756. Mais cette règle exceptionnelle du droit commun serait-elle applicable à l'égard d'un enclos entouré de murs, que le propriétaire aurait isolément établi au milieu d'une campagne, sans y être accompagné ou assisté d'aucune maison d'habitation?

Nous croyons qu'on devrait adopter la négative sur cette question, attendu que, comme nous l'avons déjà dit ci-dessus, et comme on le dira encore ci-après, les auteurs de la loi n'ont, par l'art. 11 qui nous occupe, voulu autre chose que pourvoir aux agréments et aisances des maisons d'habitation, dont les clôtures environnantes et les jardins qui s'y trouvent renfermés ne sont que les accessoires, et ne forment qu'un même tout avec les autres parties du domaine occupé par l'habitation de son maître.

Quo, d'ailleurs, il s'agit ici d'un droit de servitude trop exorbitant et trop exceptionnel des règles du

(1) Voy., par analogie, l'arrêt du conseil du 13 mai 1812, dans la *Jurisprudence du Conseil d'Etat*, par SIREY, L. IV, p. 320. Voy. aussi plus bas, sous le n° 759, la fin.

droit commun, pour qu'on puisse l'admettre par aucune interprétation de similitude ou de comparaison d'un cas à un autre cas.

755. Cet art. 11 de la loi de 1810 a donné lieu, à Saint-Étienne, à beaucoup de débats, dans lesquels on a voulu soutenir, par de longs et spécieux raisonnements, que celui qui n'est propriétaire que des maisons et clôtures ne devait pas être recevable à s'opposer à la recherche et à l'exploitation des mines par des puits faits *extra muros* dans le terrain qui ne lui apportent pas; et qu'au contraire le propriétaire du fonds situé même à moins de cent mètres de distance extérieure des clôtures, pouvoit y faire des recherches et creuser des puits, même malgré le propriétaire des habitations et clôtures murées du voisinage.

Mais la justice a repoussé ce système, comme on le voit dans un arrêt de la cour de cassation, rapporté par Dalloz, sous la date du 21 avril 1823, que nous croyons d'autant plus utile de rapporter ici à notre tour tout entier, qu'on y trouve l'application d'une règle de compétence importante à bien connaître en cette matière.

« Le marquis d'Osmond et les frères Crozier, y est-il dit, concessionnaires d'une mine à charbon dans la commune de Fengerolles, ayant ouvert, pour l'exploitation de cette mine, un puits sur la propriété d'un sieur Pascal, les sieurs Dubouchet et Messadier les ont fait assigner, afin qu'ils fussent condamnés à boucher ce puits, parce qu'il était distant de moins de cent mètres de leurs maisons et enclos, et à leur payer des dommages-intérêts.

« Le 30 novembre 1819, jugement du tribunal civil, qui accéda à la demande des sieurs Dubouchet et consorts; mais sur l'appel, arrêt de la cour royale de Lyon, du 30 août 1820, qui infirme ce jugement, attendu, portent en substance les motifs de l'arrêt, que l'art. 11 de la loi du 21 avril 1810, suivant lequel nulle permission de recherche ni concession de mines ne pourra, sans le consentement formel du propriétaire de la surface, donner le droit de faire des sondes et d'ouvrir des puits dans les clos murés, cours ou jardins, ni dans les terrains attenants aux habitations ou clôtures murées, dans la distance de cent mètres desdites clôtures, n'est relatif qu'à des mines qu'il s'agit de rechercher et découvrir, et nullement à des mines concédées, dont l'exploitation est en activité; qu'à la vérité il est de toute évidence qu'il ne s'applique pas seulement, comme l'avaient prétendu le marquis d'Osmond et les frères Crozier, au propriétaire du fonds même sur lequel le travail a eu lieu, mais aussi aux propriétaires voisins, parce que c'est à l'intérêt général de la propriété que la loi a voulu nécessairement pourvoir; qu'ainsi les sieurs Dubouchet et Messadier doivent s'imputer à eux-mêmes de n'avoir pas agi devant l'autorité administrative pendant les quatre mois qu'on doit dorer les formalités employées pour rendre publique la demande en concession; qu'en surplus, s'ils eussent été recevables à agir aujourd'hui, l'autorité administrative aurait été seule compétente pour connaître de leurs réclamations.

« Pourvoi en cassation de la part des sieurs Dubouchet et consorts, fondé sur deux moyens que nous pouvons nous dispenser d'analyser, parce qu'ils sont résumés de la manière la plus nette et la plus claire dans les motifs de l'arrêt que nous rapportons. « La cour, sur les conclusions conformes de M. Jouberl, avocat général, vo les art. 11, 13, 46 et 56 de la loi du 21 avril 1810, statuant sur le premier

« moyen, attendu, d'abord, que, d'après les termes mêmes de l'art. 11, non-seulement celui qui a obtenu la permission de rechercher et de découvrir une mine, mais encore celui qui, par un acte de concession précédé de toutes les formalités voulues par la loi, a obtenu le droit d'exploiter, ne peut ouvrir de puits dans la distance de cent mètres de toute habitation ou clôture murée, sans le consentement formel du propriétaire de ces habitations ou clôtures, en outre bien que le fonds sur lequel l'ouverture serait faite appartient à un autre que ce propriétaire; attendu, ensuite, qu'il est constant et non contesté que le puits dont il s'agit a été ouvert à une distance moindre de cent mètres des habitations, bâtiments et enclos murés des sieurs Dubouchet et Messadier, sans qu'ils y eussent consenti; « Statuant sur le second moyen, attendu qu'il résulte évidemment des art. 13, 46 et 56, que les contestations élevées à raison des travaux postérieurs à la concession des mines, et relatifs à leur exploitation, doivent être portées devant les tribunaux, et qu'il n'y a que les questions d'indemnités à payer à raison des recherches ou travaux antérieurs à la concession, qui, aux termes précis de l'art. 46, soient de la compétence de l'autorité administrative, attendu que, dans l'espèce, les sieurs Dubouchet et Messadier ont demandé qu'un puits ouvert depuis l'acte de concession fût bouché, et qu'il leur fut alloué une somme de 10,000 fr., pour indemnité résultant de ce puits, sauf auxdits sieurs Dubouchet et Messadier à se pourvoir devant l'autorité administrative, la cour royale a violé les art. 11, 13 et 56, et faussement appliqué l'art. 46 de la loi du 21 avril 1810, etc. »

756. Mais, sans recourir à autre chose qu'à l'art. 11, qui dit tout pour celui qui sait l'entendre, il n'est pas difficile d'éclaircir la question de la manière la plus simple et d'opérer les principes du droit les mieux connus.

En fait, il est constant que cet article défend de faire, sans le consentement du propriétaire de la surface, aucune recherche ni concession de mines dans les fonds situés à moins de cent mètres en dehors des murs d'enceinte des habitations et clôtures murées; et toute la question se réduit à savoir quel est le personnage que les auteurs de la loi ont entendu désigner ici par le propriétaire de la surface.

En droit, quel est l'effet d'une prohibition de cette nature?

Il est indubitable que cet effet consiste dans l'établissement d'une servitude légale et négative sur les fonds situés hors des murs de clôture et dans l'intervalle de cent mètres. Il y a bien là, comme dans la servitude *altius non tollendi*, aliénation d'une partie de la liberté de ces fonds, puisque les propriétaires ne peuvent plus en jouir librement et sous tous les rapports comme ils en jouiraient pleinement sans cette prohibition.

Or qu'est-ce qu'une servitude? C'est, porte l'art. 637 de notre Code, une charge imposée sur un héritage pour l'usage et l'utilité d'un héritage appartenant à un autre propriétaire. Il faut donc qu'il y ait deux héritages et deux maîtres pour qu'il y ait établissement de servitude. Il faut deux héritages, puisque l'un doit être affecté au service de l'autre. Il faut qu'il y ait deux maîtres, par l'empire de la maxime *Res sua nemini servit*.

Dans le cas particulier qui nous occupe, où sont les fonds dominants? où sont les fonds que le législateur a voulu favoriser par l'établissement de la servitude dont il s'agit ici?

Certes on ne les trouve pas parmi les héritages

qui sont ouverts de toute part dans les campagnes voisines des habitations et clôtures murées, puisque c'est, au contraire, sur ces héritages que pèse la servitude dans l'étendue de la zone de cent mètres de largeur depuis les clôtures.

Les fonds dominants sont donc les habitations et clôtures murées, puisque c'est en leur faveur, et pour de plus grands agréments dans leurs aisances extérieures, que la défense de travaux et embarras voisins a été faite.

C'est ainsi qu'il reste démontré que quand l'art. 11 de la loi dit que nulle permission de recherche ni concession de mine ne pourra, sans le consentement formel du propriétaire de la surface, donner le droit de faire des sondes ou d'ouvrir des puits ou galeries, ni celui d'établir des machines ou magasins dans les enclos murés, cours ou jardins, ni dans les terrains attenants aux habitations ou clôtures murées, dans la distance de cent mètres desdites clôtures ou des habitations, le personnage qui est ici désigné comme propriétaire de la surface, n'est autre que le propriétaire des habitations et clôtures murées, parce qu'il n'y a que lui qui, en sa qualité de propriétaire du fonds dominant, puisse renoncer à l'exercice de la servitude imposée en sa faveur sur les héritages voisins.

Au reste, si ce propriétaire se porte à former opposition aux travaux qu'un tiers voudrait pratiquer dans la zone prohibée, et qu'il s'engage à en sujet une contestation entre lui et ce tiers, les débats de cette nature portant sur une question de propriété, c'est par devant les tribunaux ordinaires qu'ils devraient être portés (1). (Voy. à cet égard l'arrêt du conseil d'État du 5 avril 1826, dans Macarel, t. VIII, p. 199.)

737. Ici se présente la question de savoir si un homme propriétaire d'un fonds placé tout à fait en dehors de la zone de cent mètres dont on a parlé ci-dessus, peut pratiquer des galeries et des puits dans son héritage, pour, à l'aide de ces galeries souterraines, arriver jusqu'à la mine, et en faire l'extraction jusque sous le sol de la zone réservée au voisinage des maisons et clôtures murées.

Il est évident que cette question doit recevoir une solution négative, puisque notre article 11 ne peut permettre l'exploitation d'une mine là où il en prohibe même la concession.

Mais, dira-t-on, comment concilier tout cela avec la disposition de l'article 13 de la loi, portant que quiconque est concessionnaire d'une mine, doit, le cas échéant, « de travaux à faire sous des maisons ou lieux « d'habitation, sous d'autres exploitations, ou dans « leur voisinage immédiat, donner caution de payer « toute indemnité en cas d'accident? » Certes, tel la loi suppose bien qu'un homme peut être concessionnaire d'une mine étendant sa couche jusque sous la maison d'habitation d'un autre individu, puisqu'elle veut seulement que, dans une pareille situation, le propriétaire de la mine ne puisse l'exploiter qu'en fournissant au propriétaire de la maison d'habitation un cautionnement de toute indemnité en cas d'accident; mais, au lieu de trouver en tout cela un système contradictoire dans la loi, il ne faut y voir qu'une variété de dispositions appliquées à diverses hypothèses.

1^o Une mine gisant sous le terrain d'un enclos muré comprenant une maison d'habitation, peut, avec le consentement formel du propriétaire de ces maison et clôture, être concédée à un tiers, qui aura bien certainement le droit de l'exploiter, mais qui, malgré

son droit de propriété minérale, ne pourra étendre ses galeries sous la maison du propriétaire de surface, sans fournir préalablement une caution d'indemnité en cas d'accident.

2^o Lorsqu'il n'y a encore aucun bâtiment construit sur le terrain minier au jour de la concession de la mine faite à un étranger, rien d'empêche que le maître, qui reste pleinement propriétaire de la surface, ne puisse y bâtir une maison pour s'y loger; et le concessionnaire minier, voulant pousser ses galeries de fouilles jusque sous l'habitation du propriétaire de surface, sera tenu de fournir à celui-ci le cautionnement préalable dont on vient de parler.

3^o Enfin, l'application de l'article 13 doit se retrouver encore bien plus fréquemment à l'égard de concessions de mines antérieures à la loi de 1810, attendu qu'alors il s'est rencontré plus souvent un concours de propriétaires de surface ayant des maisons construites au-dessus des terrains de mines concédées à d'autres.

Art. 12. « Le propriétaire pourra faire des recherches, sans formalité préalable, dans les lieux réservés par le précédent article, comme dans les autres « parties de sa propriété; mais il sera obligé d'obtenir une concession avant d'y établir une exploitation. Dans aucun cas les recherches ne pourront « être autorisées dans un terrain déjà concédé. »

Si le terrain situé en dehors des clôtures murées appartient au même propriétaire que l'habitation et les enclos, il est sans contradiction que ce propriétaire, usant de sa chose, peut, sans permission préalable, y faire toute recherche de mines, parce qu'il se trouve alors dans les termes du droit commun; mais si le terrain extra murus appartient à un tiers, son seul voisinage n'autorisera pas le propriétaire des clôtures à faire des fouilles de recherche dans ce terrain extra murus qui n'est pas le sien, parce qu'alors la règle du droit commun, exprimée par l'article 10, veut qu'il ait l'agrément du maître du fonds, ou l'autorisation du gouvernement, si ce propriétaire s'oppose à son entrepise.

En résumé, lorsqu'il s'agit d'une zone extra murus portant sur les cent mètres de distance des clôtures, et que le propriétaire du sol ne consent pas aux fouilles projetées par le propriétaire des clôtures, le gouvernement peut accorder la permission de les exécuter; mais si c'est le propriétaire des habitations et clôtures murées qui s'oppose aux mêmes fouilles de recherche, il n'appartient plus au gouvernement de vaincre cette résistance, attendu que, les fouilles pouvant être faites à une plus grande distance, il n'y a pas cause de nécessité de les pratiquer plus près (2).

SECTION IV.

DES FORMALITÉS POUR OBTENIR LA CONCESSION DES MINES.

738. Nécessité des concessions. tel la prescription inopérante. Sans concession pas de bénéfice du possesseur.

739. Formalités de la demande. Publications. Leur but. Cas de nullité.

740. Suite du précédent.

738. Nous venons d'exposer les règles qui concer-

(1) Opinion conforme, d'après les discussions de la loi, dans le *Traité sur la législation des mines*, par A. DELAECQUE, 2^e 772.

(2) L'opinion émise par FROUDRON dans ce sens a été combattue dans le *Traité sur la législation des mines*, par A. DELAECQUE, 2^e 772.

nenir la recherche des mines : il s'agit actuellement d'examiner quelles sont les démarches à faire pour obtenir la concession de la propriété de ces mines quand elles ont été découvertes.

Suivant le principe décrété par l'article 1^{er} de la loi du 28 juillet 1791, déclarant que les mines sont à la disposition de la nation, en ce sens qu'elles ne peuvent être exploitées que du son consentement et sous sa surveillance, l'article 5 de la loi du 21 avril 1810 porte qu'effectivement les mines ne peuvent être exploitées qu'en vertu d'un acte de concession délibéré en conseil d'État : d'où l'on doit tirer la conséquence que la prescription acquisitive ne peut avoir lieu en cette matière, qui rentre absolument sous l'empire du droit public, contre lequel on ne peut prescrire par une possession contraire, quelle qu'en ait été la durée : *Prescriptio temporis juri publico non debet obistere* (L. 6, cod. lib. VIII, tit. XII) ; d'où il faut tirer encore cette autre conséquence, que les tribunaux ne peuvent adjuger le bénéfice du possesseur à celui qui n'a exercé sur la mine qu'une exploitation de fait, sans avoir aucun titre de concession. Mais quelles mesures doit-on mettre en œuvre pour parvenir à l'obtention de cet acte ? C'est là ce que nous avons à exposer ici.

750. Les demandes en concession du mines doivent être adressées au préfet de la situation des lieux. Elles doivent contenir la désignation précise de la situation de la mine, la nature du minerai à extraire, l'état dans lequel les produits en seront livrés au commerce, et autres détails d'éclaircissement relatifs à la nature de l'entreprise.

Le préfet, après avoir fait enregistrer la demande, doit, tant directement et par lui-même que par la coopération des sous-préfets, la faire afficher dans les dix jours (art. 22 de la loi du 21 avril 1810), et durant quatre mois, tant au chef-lieu du département que dans celui de l'arrondissement où la mine est située, dans le lieu du domicile du demandeur, et dans les communes dans le territoire desquelles la concession peut s'étendre, et elle doit être insérée dans les journaux du département. Ces publications doivent aussi avoir lieu devant la porte de la maison commune et des églises paroissiales et consistoriales, à la diligence des maires, à l'issue de l'office, un jour de dimanche, et au moins une fois par mois pendant la durée des quatre mois d'affiches, et les maires sont tenus de certifier ces publications (art. 23 et 24 de la même loi).

Ces affiches et publications sont exigées pour avertir les propriétaires de terrains et tous ceux qui croiraient être en droit de former quelques prétentions ou d'élever quelques réclamations sur la demande en concession de la mine : et elles doivent tenir lieu d'interpellations qui leur auraient été personnellement faites, puisqu'elles ne sont ordonnées qu'à cette fin (art. 11, tit. I, de la loi du 28 juillet 1791).

Ces publications servent encore à faire connaître les divers concurrents qui peuvent se présenter pour demander, par préférence les uns aux autres, la concession du mine, et qui sont obligés de se déclarer tandis qu'il en est encore temps.

C'est par ces moyens, et autres informations, que l'on parvient à connaître la moralité, la capacité et les ressources financières des demandeurs, pour mettre l'administration à même de faire le meilleur choix.

Ces publications sont tellement nécessaires, qu'une concession de mines peut être annulée relativement à une commune dans laquelle le concessionnaire ne les a pas fait exécuter, sans qu'il soit permis d'opposer au demandeur en nullité, qu'il a eu lui-même une connaissance personnelle de la demande en concession de la mine. (Voy. l'arrêt du conseil ou l'ordon-

nance du 13 mai 1818, dans la *Jurisprudence du conseil d'État*, par Sirey, t. IV, p. 330.)

760. Tout ce qui concerne ces sortes de demandes est communiqué à l'ingénieur des mines, qui doit être chargé de donner son avis après avoir dressé ou fait dresser un plan exact des lieux, flant, par des points pris à la surface, et passant verticalement dans l'intérieur, de manière à l'embrasser le mieux possible et à en fixer toute l'étendue, la masse des concessions, dont la seule profondeur reste indéfinie.

C'est à vue de tous ces renseignements, et autres circonstances connues dans la pratique de l'administration, que le préfet des lieux prend un arrêté par lequel il donne son avis sur l'affaire, en détaillant explicitement les motifs de son opinion sur l'admission ou le rejet de la demande, comme encore sur le choix du concessionnaire, s'ils sont plusieurs demandeurs ; et qu'il adresse cet arrêté au ministre de l'intérieur, avec les pétitions, plans des lieux, certificats d'affiches et publications, avis, oppositions et pièces à l'appui, afin que le ministre puisse faire statuer en pleine connaissance de cause par le gouvernement du roi.

Jusqu'à l'émission de l'ordonnance, toute opposition est encore admissible devant le ministre de l'intérieur ou le secrétaire général du conseil d'État. Dans ce dernier cas elle doit avoir lieu par une requête signée et présentée par un avocat au conseil, comme il est pratiqué pour les affaires contentieuses ; et, dans tous les cas, elle doit être notifiée aux parties intéressées.

Si l'opposition est motivée sur la propriété de la mine déjà acquise par concession ou autrement, les parties seront renvoyées devant les tribunaux et cours (art. 28), attendu que toutes les questions de propriété sont dans les attributions de la justice ordinaire.

Nous ne croyons pas devoir nous étendre plus loin sur toutes ces formalités, attendu que notre dessein est de nous occuper surtout du fond des choses, sans nous trop arrêter à ce qui n'appartient qu'aux formes, sur lesquelles il n'y a qu'à ouvrir la loi du 21 avril 1810, au tit. IV.

SECTION V.

DE L'OBTENTION DE L'ORDONNANCE DE CONCESSION ET DE SES EFFETS.

761. Considérations qui militent en faveur de l'inventeur et du propriétaire du sol.

762. Droits de propriété à la mine résultant de la concession. Effet de la séparation des deux propriétés.

763. Actions ou intérêts sont meubles. Sous la loi de 1791 la concession était meuble. Et tombait en communauté.

764. La mine concédée à un époux, avant son mariage et sous la loi de 1791, tombe en communauté.

765. Charges ordinaires de la concession.

766. Motifs qui font laisser au gouvernement le règlement des droits de l'inventeur qui n'obtient pas la concession. Dispositions de la nouvelle loi française, quant aux représentants des sociétés.

767. Parmi les pétitionnaires qui peuvent se trouver en concurrence sur une demande en concession de mine, il y a deux personnages qui méritent beaucoup d'égards, qui sont, d'une part, l'inventeur de la

mine, et d'autre côté, la propriétaire du fonds dans lequel la mine est renfermée.

L'inventeur de la mine est certainement dans une position très-favorable, puisque sans lui il n'y aurait aucune concession à faire à qui que ce soit, et qu'il est possible qu'il ait hasardé de très-grandes dépenses pour venir à bout de son entreprise.

Le propriétaire du sol a aussi le droit de demander, par préférence, la concession pour lui, puisqu'il ne sollicite que le maintien de sa propriété. Aussi l'art. 3 de la loi du 28 juillet 1791 porte que *les propriétaires de la surface auront toujours la préférence et la liberté d'exploiter les mines qui pourront se trouver dans leurs fonds, et la permission ne pourra leur être refusée lorsqu'ils la demanderont.*

Mais, comme il est possible, et comme l'expérience peut bien l'avoir démontré, que ni l'inventeur de la mine, ni le propriétaire du fonds, n'aient, soit la capacité, soit les moyens de fortune nécessaires pour exploiter d'une manière vraiment utile ce genre de propriété si intéressant pour les besoins de la société, la loi du 21 avril 1810 déclare, par l'art. 10, que le gouvernement est le seul juge des motifs ou considérations d'après lesquelles la préférence doit être accordée aux divers demandeurs en concession, *qu'ils soient propriétaires, inventeurs ou autres.*

762. Par l'acte ou l'ordonnance de concession, le concessionnaire acquiert à perpétuité la propriété de la mine, dont le corps se trouve désormais civilement séparé du terrain de surface, et forme à part un immeuble particulier, disponible et transmissible comme tous les autres fonds, et dont on ne peut être exproprié que dans les cas et selon les formes prescrites pour les autres propriétés, conformément au code civil et à celui de procédure, sauf les restrictions et conditions que nous signalerons ci-après (art. 7 de la loi du 21 avril 1810).

La mine une fois concédée se trouve donc être un nouvel immeuble civilement distinct et séparé du terrain de surface, et ce jeu de la loi a lieu lors même que c'est le propriétaire du sol qui devient concessionnaire de la mine (art. 19) : en sorte que désormais il se trouve propriétaire de deux immeubles de différente nature et conistance, là où il n'en possédait qu'un seul auparavant.

L'immeuble minier sort de cette création civile entièrement pur et dégagé de toutes les charges et hypothèques dont le fonds, dans son ensemble, pouvait avoir été précédemment grevé (art. 17) ; et désormais ces charges ne pèseront plus que sur le terrain de surface, ainsi que sur la rente indemnitaire dont nous allons parler dans quelques moments (art. 18) ; mais, postérieurement à sa concession, le corps de la mine peut être hypothéqué comme tout autre immeuble (article 19).

Puisque le corps de la mine, une fois concédé, doit être à l'avenir passible des charges hypothécaires, comme un autre immeuble particulier, le législateur a voulu aussi qu'il fût doté des avantages qui sont attachés par les lois aux autres immeubles, en ce qui touche à leurs accessoires.

C'est ainsi que les bâtiments, machines, puits et autres objets de travaux établis à demeure, les chevaux, agers, outils et ustensiles servant à l'exploitation de la mine, doivent être considérés comme en étant les accessoires immobiliers (art. 8).

763. Mais les actions ou intérêts dans une société ou entreprise pour l'exploitation des mines, sont réputés meubles, conformément à l'art. 529 du Code civil ; et il est sans difficulté qu'on doit considérer également comme choses mobilières les matières extraites de la mine, les approvisionnements d'exploita-

tion, et autres objets personnels des propriétaires et exploitants (art. 9).

Autrefois, et même jusque sous l'empire de la loi du 28 juillet 1791, l'acte de concession d'une mine ne comportait, pour le concessionnaire ou permissionnaire, que la faculté ou la permission d'extraire, à l'exclusion de tous autres, les matières minérales y comprises, sans considérer le corps même de la mine comme concédé à l'impétrant : d'où l'on doit tirer cette conséquence, que le droit concédé, n'ayant pour objet que la prise de choses mobilières, n'était lui-même qu'un droit mobilier, et que, comme tel, il devait tomber dans la communauté matrimoniale, même au cas où la concession en aurait été faite avant le mariage de l'époux concessionnaire ou permissionnaire (1401).

Aujourd'hui le corps de la mine ne devrait être considéré comme un acquêt de communauté, qu'autant que la concession en aurait été faite aux époux, ou à l'un d'eux, depuis la célébration du mariage (1401, § 3).

764. Mais que doit-on décider à l'égard de la mine concédée, avant la loi du 21 avril 1810, à l'un des époux avant son mariage ? Doit-elle être encore actuellement regardée comme un bien de communauté ? ou l'immobilisation n'en a-t-elle été prononcée qu'en faveur de la personne du concessionnaire, par l'art. 51 de cette loi, portant que « les concessionnaires antérieurs à la présente loi, deviendront, du jour de sa publication, propriétaires incommutables, sans aucune formalité préalable d'affiches, vérification de terrain, ou autres préliminaires, à la charge seulement d'exécuter, s'il y a lieu, les conventions faites avec les propriétaires de la surface ? »

Nous estimons qu'aujourd'hui, et dans l'hypothèse proposée, le corps de la mine doit appartenir au corps de la communauté, attendu que c'est un droit de cette communauté qui a été immobilisé, et qu'il entre formellement dans le vœu comme dans les expressions de la loi de respecter les droits précédemment acquis.

765. Outre la rente indemnitaire, dont nous traiterons dans la section VII ci-après, la mine reste grevée, enro les mains du concessionnaire, de diverses charges particulières qui ne pèsent que sur elle, et qui sont les suivantes :

1^o La mine est passible des hypothèques dont on a pu, suivant les règles du droit commun, la grever après l'acte de concession.

Nous examinerons plus bas quel doit être le sort des hypothèques établies sur la mine par un concessionnaire qui vient à être déchu de sa concession.

2^o Aux termes de l'article 16 de la loi d'avril 1810, en cas que l'inventeur d'une mine n'en obtienne pas la concession, *il aura droit à une indemnité de la part du concessionnaire, laquelle sera réglée par l'acte de concession* : voilà une seconde charge réelle pesant sur la mine.

3^o La mine concédée est aussi affectée par privilège en faveur de ceux qui, par acte public et sans fraude, peuvent justifier avoir fourni des fonds pour en exécuter les recherches, ainsi que pour les travaux de construction et confection des machines nécessaires à son exploitation, à la charge de se conformer aux articles 2103 et autres du Code civil (article 30 de la loi de 1810).

4^o Les propriétaires de mines sont tenus de payer à l'Etat une redevance fixe, et une redevance proportionnée au produit de l'extraction (art. 53) : sur quoi il faut voir les détails avec lesquels il est très-amplement statué sur ces redevances, par un décret impérial du 6 mai 1811.

5^o Enfin, suivant l'article 46, le concessionnaire

devenu propriétaire de la mine, doit supporter la charge des indemnités à payer à raison des recherches ou travaux antérieurs à l'acte de concession.

766. On voit, par le rapprochement des articles 16 et 46, que l'indemnité due à l'inventeur qui n'obtient pas la concession, est tout autre chose que celle qui peut être due pour les travaux de recherche exécutés sur le fond par l'inventeur lui-même, puisque la première doit être réglée par l'acte de concession, tandis que c'est au conseil de préfecture à prononcer sur le règlement de la seconde, lorsqu'il n'y a pas d'accord à ce sujet entre les parties.

La raison de cette différence consiste en ce que, quand il s'agit de l'espèce d'indemnité que la loi accorde à l'inventeur, ce n'est pas sur l'estimation d'un droit acquis qu'il y a un jugement à rendre; mais bien sur la récompense due au zèle et à l'intelligence de l'inventeur, pour avoir découvert une chose utile à l'intérêt de la société: en conséquence de quoi c'est au roi à statuer à cet égard *ex æquo et bono*, et non comme juge, mais comme souverain rémunérateur. Au contraire, lorsqu'il s'agit d'adjuger l'indemnité due à raison de l'exécution des travaux de recherche ou à raison des dégradations causées par ces travaux sur les fonds du superflicio, c'est sur le montant des droits ou des intérêts acquis qu'il s'agit de prononcer; et pour cela la loi renvoie la question par-devant le conseil de préfecture, et non devant les tribunaux, attendu que jusque-là, et avant la concession de la mine, tout se passe encore dans l'intérêt public.

Suivant le préambule de l'article 7 de la loi du 27 avril 1838, « lorsqu'une concession de mine appartiendra à plusieurs personnes ou à une société, les concessionnaires ou la société devront, quand ils en seront requis par le préfet, justifier qu'il est pourvu « par une convention spéciale à ce que les travaux « d'exploitation soient soumis à une direction unique « et coordonnée dans un intérêt commun.

« Ils seront pareillement tenus de désigner, par « une déclaration authentique faite au secrétariat de « la préfecture, celui des concessionnaires ou tout « autre individu qu'ils auront pourvu des pouvoirs « nécessaires pour assister aux assemblées générales, « pour recevoir toutes notifications et significations, « et, en général, pour les représenter vis-à-vis l'administration, tant en demandant qu'en défendant.

« Faire par les concessionnaires d'avoir fait, dans « le délai qui leur aura été assigné, la justification « requise par le paragraphe précédent du présent article, ou d'exécuter les clauses de leurs conventions « qui auraient pour objet d'assurer l'unité de la concession, la suspension de tout ou partie des travaux « pourra être prononcée par un arrêté du préfet, sauf « recours au ministre, et, s'il y a lieu, au conseil « d'Etat, par la voie contentieuse, sans préjudice, « d'ailleurs, de l'application des articles 95 et suivants de la loi du 21 avril 1810 : » lesquels articles statuent sur la répression des contraventions aux lois et règlements touchant l'exploitation des mines, et veulent qu'elles soient constatées et dénoncées au procureur du roi des lieux, pour les faire réprimer comme les contraventions en matière de voirie et de police.

SECTION VI.

DE LA NATURE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ QUI APPARTIENT AU CONCESSIONNAIRE DANS LA MINE QUI LUI A ÉTÉ LÉGALEMENT CONCESSIONNÉE.

767. Sous le rapport du droit de jouir librement, la pro-

priété des mines est loin d'être parfaite. Quoi qu'on ait dit de disposer, principes de la loi de 1791 :

768. Obligation de faire approuver la cession par le gouvernement. Arrêté du 5 nivôse an vi. Conséquence pour l'usufruitier. Loi de 1810.

769. Motifs pour soutenir que l'arrêté du 5 nivôse est abrogé.

770. Leur réfutation par l'auteur, qui conclut à la non-abrogation.

771. Réponse à l'objection que les mines sont transmissibles.

772. Dans le cas de partage de la mine, l'antériorité doit être préalable. Conditions à vérifier différentes siens de celles voisines dans le cas de transmission totale.

773. Lorsque plusieurs propriétaires voisins sont concessionnaires collectifs de la mine, peuvent-ils concevoir que chacun d'eux exploite sa propre propriété ?

774. Et quel consistent les droits de celui auquel on a simplement légué l'usufruit d'une mine ?

775. Lorsqu'il ne s'agit que d'un droit d'usage légué sur une mine, comment doit-on en apprécier la conséquence ?

767. Le concessionnaire d'une mine en a-t-il la propriété parfaite ? Voilà la question principale.

La propriété parfaite emporte essentiellement deux attributs, qui sont le droit de jouir et celui de disposer : c'est donc sous ce double point de vue qu'il faut envisager celle des mines pour en bien apprécier la nature.

Suivant les lois qui régissent cette matière, la faculté ou le droit de jouir d'une mine sont perpétuellement soumis à toutes les investigations des ingénieurs ou autres délégués de l'administration, préposés à la surveillance de cette source de prospérité sociale; l'intérieur des mines doit toujours leur être ouvert; ils ont toujours le droit d'en critiquer l'exploitation, et d'en provoquer le changement de système, s'il leur paraît n'être pas prospère : il faut donc dire que, sous le rapport du droit de jouir librement et comme on le voudrait de la chose, la propriété des mines est loin d'être une propriété parfaite.

Valablement voudrait-on opposer à cette décision, que cet assujettissement qui pèse sur la jouissance des mines, est moins une servitude imposée à ce genre de possession, qu'une protection de bienveillance que la loi accorde au propriétaire, pour l'éclairer, dans son propre intérêt, comme dans celui du public, en lui indiquant les précautions à prendre pour prévenir les abus ruineux qui pourraient s'introduire dans une exploitation vicieuse : car l'objet principal que se proposent, dans leurs investigations, les ingénieurs ou autres délégués de l'administration, consiste surtout à reconnaître si l'exploitation de la mine est exercée suivant un bon système pour la sûreté publique, et dans l'avantage des consommateurs, et non point dans l'intérêt ou le profit du propriétaire de la mine, dont ils ne sont ni les agents, ni les administrateurs.

Et ex qu'il faut bien remarquer, c'est que, l'exploitation des mines étant nécessairement soumise à la surveillance immédiate de l'autorité civile, il serait impossible du concevoir comment la mine, grevée d'une semblable servitude, pourrait néanmoins être classée au rang des propriétés parfaites, comme libres dans les mains de leurs maîtres.

Le propriétaire d'une mine ne pourrait pas même s'abstenir d'en jouir, en cessant de l'exploiter sans avoir une cause légitime de cette interruption, attendu

quo les besoins sociaux sont là pour réclamer l'exploitation, dont le droit n'a été accordé qu'à la condition qu'elle aurait lieu autant qu'elle serait moralement possible.

C'est ainsi que, sous le rapport de la faculté de jouir, la mine est loin d'être une propriété aussi parfaite que celle des fonds ordinaires.

En ce qui concerne le droit de disposer, il faut, pour le bien apprécier, remonter jusqu'à la loi du 28 juillet 1791, et voir ce qui s'est passé depuis.

Suivant l'article 1^{er} de cette loi, les mines sont à la disposition de la nation, en ce sens, que ces substances ne pourront être exploitées que de son consentement et sous sa surveillance. On voit par là que l'acte de concession émané du chef du gouvernement ne comportait que la permission d'exploiter la mine et d'en extraire les minerais, ce qui ne constituait qu'une éreinte qui n'était que mobilière, comme n'ayant pour objet que des produits miniers qui ne sont certainement pas des immeubles; qu'ainsi il n'y avait pas, comme aujourd'hui, un acte de concession embrassant le corps de la mine, qui est actuellement considéré comme un immeuble à part, et civilement séparé du fonds de surface.

Suivant l'article 4 de la même loi, la permission d'exploiter une mine, quoique bien moins importante que les concessions d'aujourd'hui, ne pouvait néanmoins excéder la durée de cinquante années.

768. Enfin, cette loi gardait un silence absolu sur la question de savoir si le premier concessionnaire, et ensuite chacun de ses successeurs, pouvait, sans l'approbation du gouvernement, transmettre son droit à un autre qui fut uniquement de son choix, ou qui lui succédât comme héritier; et si cela devait avoir lieu malgré la déclaration consignée dans l'article 1^{er}, qui porte en principe que les mines ne peuvent être exploitées que du consentement du chef de l'Etat et sous sa surveillance; et c'est dans la vue de remplir cette lacune, que fut promulgué l'arrêté du Directoire exécutif du 5 nivôse an VI, que nous croyons utile de mettre ici en entier sous les yeux du lecteur, pour mieux faciliter l'intelligence de l'importante question que nous aborderons ci-après. Cet arrêté est conçu dans les termes suivants :

« Considérant que les concessions et permissions d'exploiter les mines et salines, et d'établir des usines, ont pour objet d'empêcher les richesses minières de la République de devenir la proie de l'ignorance et de la cupidité, et qu'en conséquence, la loi a assujéti, entre autres choses, les demandeurs en concession et permission à justifier de leurs facultés et des moyens qu'ils emploient pour assurer l'exploitation;

« Considérant que cette justification doit être également faite par les concessionnaires, héritiers, donataires, légataires, et autres ayant cause des citoyens pourvus de concessions et de permissions d'exploiter des mines et salines, et d'établir des usines, ainsi qu'il était ordonné par les art. 4 et 5 de la déclaration du 21 décembre 1762, qui n'a point été révoquée,

« Arrête ce qui suit :

« Art. 1^{er}. Aucun transport, cession, vente, ou autres actes translatifs de l'exercice des droits accordés par les concessions et permissions d'exploiter les mines métalliques, des combustibles et salines, et d'établir des usines, ne pourront être exécutés, et les concessionnaires et autres jouir de l'effet desdits transports et actes équivaleants, qu'après l'autorisation spéciale de l'administration centrale du département où sera situé le chef-lieu de l'exploitation, laquelle sera sujette à l'approbation du Direc-

« toire exécutif, conformément à l'article 8, titre I^{er}, de la loi du 28 juillet 1791.

« Art. 2. Tous les concessionnaires et porteurs d'actes émanés en l'article précédent, ainsi que les héritiers, donataires et légataires et ayants cause des citoyens pourvus desdites concessions et permissions, ou de leurs concessionnaires, seront tenus, dans les six mois de la publication du présent arrêté, de se pourvoir à l'effet d'obtenir ladite autorisation. Ledit délai de six mois ne courra, pour les héritiers, donataires et légataires, dont les droits s'ouvriront à l'avenir, qu'à compter du jour où ils auront fait acte d'héritiers, ou de la date des donations ou actes de délivrance de legs.

« Art. 3. Faute par les concessionnaires, héritiers, légataires, donataires, et autres ayant cause, de se être pourvus dans le délai fixé par l'article précédent, ils seront considérés comme exploitant sans concession et permission, et les défenses portées par la loi leur seront faites par les administrations centrales des départements, à la diligence des commissaires du Directoire exécutif.

« Art. 4. Les autorisations énoncées aux deux précédents articles ne seront accordées qu'après la justification des facultés et moyens des concessionnaires, héritiers, légataires et donataires desdites concessions et permissions, pour assurer l'exploitation, conformément à l'article 9, titre I^{er} de ladite loi. Les concessionnaires par transport ou actes équivaleants, les donataires et légataires, seront en outre tenus de représenter l'original ou l'expédition authentique desdits transports, donations, testaments, actes de délivrance et autres.

« Art. 5. Les concessionnaires et autres successeurs desdites concessions et permissions, qui auront été dûment autorisés à continuer l'exploitation, seront obligés à l'exécution de toutes les lois, arrêtés et règlements concernant les mines, salines et usines, et sujets aux peines et déchéances y portées, le cas y échéant.

Il résulte des dispositions de cet arrêté, que, par application de l'article 598 du code civil, l'usufruitier succédant à la jouissance d'un concessionnaire de mine, doit demander au gouvernement son autorisation pour rendre légale sa possession.

Du reste il ne faut pas perdre de vue que, pour rendre légitime la possession du successeur ou ayant cause du concessionnaire, il ne s'agit pas de recourir à un nouvel acte de concession accompagné de toutes les formalités requises à l'égard du concessionnaire primitif, mais seulement d'obtenir l'approbation du chef de l'Etat, en constatant par-devant lui les moyens l'exploitation qui sont au pouvoir du successeur : ce qui peut avoir lieu tout simplement par la production de ses rôles de contributions, comme encore par l'attestation des autorités locales, et autres renseignements dignes de foi.

Tel était l'état de la législation française sur les mines lors de la promulgation de la loi du 21 avril 1810, dont l'article 7 est conçu dans les termes suivants : « L'acte de concession donne la propriété perpétuelle de la mine, laquelle est dès lors disponible et transmissible comme tous autres biens, et dont on ne peut être exproprié que dans les cas et selon les formes prescrites, conformément au code Napoléon si ou code de procédure civile; » c'est-à-dire qu'on n'en peut être forcément exproprié que pour cause d'utilité publique et au moyen d'une juste indemnité (243) : d'où il résulte que si, pour l'exécution de quelque service public, il était nécessaire de pratiquer une route souterraine à travers la montagne manière, il faudrait recourir à l'emploi des forma-

lités prescrites par la loi portée sur les expropriations pour cause d'utilité publique, que nous avons expliquée plus haut, et en faire une application modifiée conformément à la nature des choses. Mais revenons à la suite de notre texte.

« Toutefois une mine ne peut être vendue par lots ou partagée sans une autorisation préalable du gouvernement, donnée dans les mêmes formes que la concession. »

Le motif de cette disposition exceptionnelle consiste en ce qu'il est possible que le fractionnement de la mine doive en intervenir tout le système d'exploitation, et en nécessiter d'autres qui n'avaient pas été prévus, et qu'il faudra coordonner avec un bon service.

769. Sur tout cela se présente la très-importante question de savoir si l'arrêté du Directoire, transcrit ci-dessus, se trouve entièrement aboli par cet article de la loi de 1810, quoique cette loi n'en prononce point l'abolition.

Pour soutenir que l'arrêté du Directoire est entièrement abrogé par la disposition de cette loi, qui lui est postérieure, on peut dire :

Que si l'on voulait encore aujourd'hui contraindre à l'exécution de cet arrêté les successeurs du concessionnaire primitif, il ne serait plus vrai de dire que la propriété de la mine doit être, ainsi que le veut la loi de 1810, *disponible et transmissible comme celle de tous les autres biens* ;

Qu'on ne pourrait exiger encore l'exécution de cet arrêté sans offenser la générosité du législateur de 1810, en rendant précaire une propriété qu'il a au contraire voulu rendre franche et absolue ;

Qu'enfin, cette manière d'entendre la loi se trouve paiement fortifiée par l'exception prononcée dans l'article 7 de la loi, pour la double hypothèse où il s'agirait de partager une mine ou de la vendre par lots, attendu que c'est un principe bien reconnu, que l'exception confirme la règle générale pour tous les cas non exceptés.

770. Nonostante ces raisonnements, nous croyons qu'il est plus conforme aux principes, et surtout aux principes de la matière, d'admettre encore l'exécution de l'arrêté du Directoire,

Attendu que si les auteurs de la loi de 1810 avaient voulu qu'il fut abrogé pour l'avenir, ils n'auraient pas manqué de le dire, et c'est cependant là ce qu'ils n'ont pas fait ;

Que les motifs qui ont porté le Directoire exécutif à rendre son arrêté du 3 nivôse an vi, sont encore, et à plus forte raison, les mêmes aujourd'hui ;

Qu'en remontant au principe décrété par l'article 1^{er} de la loi du 28 juillet 1791, on voit que les mines sont à la disposition de la nation, en ce sens, qu'elles ne peuvent être exploitées que de son consentement et sous sa surveillance; d'où il suit que si le premier concessionnaire vient à vendre ou à donner sa mine à un autre individu sans que la vente ou la donation soient soumises à l'approbation du roi, l'acquéreur ne pourra, durant cet état de choses, en avoir une possession légitime, puisqu'il exploitera à l'insu, et par conséquent sans l'aveu du gouvernement ;

Qu'en fait de mines, le haut intérêt social qui se rattache à la meilleure exploitation qu'on en puisse faire, doit nécessairement prédominer sur la volonté individuelle du propriétaire qui serait porté à disposer aveuglément de sa mine au profit d'une personne incapable ou moins en état de l'exploiter d'une manière avantageuse; pourquoi il faut bien que le chef de l'État, auquel est confié le soin des intérêts sociaux, soit appelé à consentir à l'acte de mutation, attendu qu'aucune convention ne peut être régulièrement ar-

rêtée et exécutée qu'au tant que toutes les parties intéressées y ont réellement consenti ;

Que si ce principe du consentement de toutes les parties intéressées fut déjà reconnu par le Directoire exécutif lors de la promulgation de son arrêté sous la loi de 1791, qui n'accordait la jouissance des mines que durant l'espace de cinquante ans au plus, on doit à bien plus forte raison le consacrer dans la pratique, aujourd'hui que la concession des mines se fait à perpétuité, et qu'en changeant perpétuellement de possesseurs sans l'aveu et la surveillance immédiate du gouvernement, elles resteraient exposées à une ruine inévitable par la suite des temps ;

Qu'à vue de toutes les formalités et mesures à observer lorsqu'il s'agit de procéder à la concession d'une mine, formalités qui ne sont principalement prescrites par la loi que pour chercher à découvrir le concessionnaire réunissant le plus de moyens pour exploiter utilement, il est évident que le roi n'a pas légalement le droit d'user arbitrairement de son autorité en choisissant le premier venu pour lui accorder la propriété de la mine sans s'être assuré de sa capacité et de ses moyens d'exploitation. Et dès lors, comment le premier concessionnaire pourrait-il avoir le droit de faire arbitrairement le choix de son successeur, tandis que le roi lui-même n'aurait pas légitimement la faculté d'en agir ainsi? Comment pourrait-on voir dans l'aliénation faite par le concessionnaire, un acte légalement consenti dans l'intérêt de la société, intérêt qui est inséparablement associé à l'exploitation des mines?

Vainement voudrait-on dire qu'en consentant l'acte de concession originnaire, le roi est censé avoir accordé au concessionnaire le droit d'aliéner au profit d'un autre; car il ne faut pas perdre de vue que le roi lui-même n'a pas la faculté de concéder la mine sans faire usage des mesures prescrites par la loi pour s'assurer, autant que possible, de la capacité et des moyens du concessionnaire. Et dès lors comment serait-il permis de dire que ce chef de l'État fût censé avoir tacitement accordé un droit qu'il n'avait pas lui-même?

Vainement opposerait-on encore qu'on ne pourrait exiger aujourd'hui l'exécution de l'arrêté du Directoire exécutif, sans rendre purement précaire la propriété des mines, que la loi de 1810 a voulu établir comme une propriété pure et indépendante; car, sous le régime de la féodalité, on n'a jamais dit que les propriétés du vassal ne fussent que précaires entre ses mains; et cependant, quand il les aliénait au profit d'un autre, il fallait que l'acquéreur présentât son contrat au seigneur suzerain, pour obtenir son consentement. Pourquoi donc la même théorie ne serait-elle pas admise aujourd'hui à l'égard du gouvernement, eu égard de mine aliénée de l'un à l'autre?

771. Ce n'est pas avec plus de succès qu'on viendrait opposer à notre doctrine qu'elle est contraire à la disposition de la loi qui déclare le droit de mine transmissible comme tous nos autres droits; car il ne faut pas confondre la transmissibilité d'un droit avec les formalités exigées par la loi pour le transmettre régulièrement. De ce qu'un tégataire universel nommé dans un testament olographe ne peut se soucier des biens de l'héritier qu'après avoir, en connaissance de cause, obtenu du président du tribunal de l'ouverture de la succession une ordonnance d'envoi en possession (1008), s'ensuit-il que les biens de la succession du défunt ne soient pas absolument transmissibles lorsqu'on les considère en eux-mêmes, et abstraction faite de l'emploi de cette formalité? Assurément non. Pourquoi donc en serait-il autrement de la transmissibilité de la mine considérée en elle-même?

772. On oppose, enfin, l'article 7 de la loi de 1810, pour soutenir que, hors des deux cas dans lesquels il exige l'intervention du gouvernement, la disposition ou le transport des mines doit être absolument libre dans toute autre circonstance, suivant la règle *Exceptio firmat regulam in casibus non exceptis*. Mais il faut bien remarquer que les deux cas d'exception signalés dans cet article sont d'une importance toute particulière, puisqu'il s'agit du partage de la mine, qui serait déchirée en plusieurs lots, ce qui naturellement devrait entraîner un changement d'exploitation, et la création de deux systèmes propres à chacun des lots; et c'est pourquoi l'on ne peut alors opérer le partage sans une autorisation préalable du roi, donnée dans les mêmes formes que l'acte de concession; mais, au contraire, dans le cas de simples mutations de propriété sur lesquelles statue l'arrêté du Directoire, il s'agit seulement de s'assurer, à vue des rôles de contributions de l'acquéreur, et autres renseignements, comme seraient les attestations des autorités locales, si cet acquéreur paraît avoir la capacité et les moyens de fortune suffisants pour exécuter utilement et d'une manière assurée l'exploitation de la mine.

C'est ainsi que l'arrêté du Directoire exécutif, où il n'est question que des mutations ordinaires, ne doit recevoir aucune atteinte de l'article 7 de la loi de 1810, puisqu'ils ne statuent l'un et l'autre que sur des cas totalement différents qui y sont spécialement signalés, et à l'égard desquels les raisons fondamentales de la doctrine sont aussi absolument différentes.

De tout cela il faut conclure que la propriété des mines est loin d'être parfaite sous le rapport de la disponibilité.

Nous terminerons cette section par l'examen de quelques questions ayant des rapports plus ou moins immédiats avec les matières qui y sont traitées.

773. PARALLÈLE QUESTION. — *En supposant que plusieurs propriétaires de divers héritages situés au joignant les uns des autres, se soient réunis pour obtenir, en une seule masse, la concession de la mine gisant sous l'ensemble de leurs fonds, et que, par leur traité d'association, ils aient expressément arrêté que chacun d'eux ne pourrait en faire l'extraction que dans son propre fonds seulement et sans toucher aux autres, cette clause de leur traité serait-elle obligatoire sans recourir à aucune formalité ultérieure?*

Nous croyons qu'il faudrait ici faire une distinction touchant la manière dont la concession aurait été opérée.

Si, le traité d'association étant joint à la demande en concession, la clause d'exploitation séparée avait été positivement autorisée par l'ordonnance du roi, nous estimons qu'elle serait obligatoire, et qu'elle devrait de plein saut recevoir son exécution, attendu qu'elle comporterait les effets d'un partage prévu, pour l'exécution duquel il n'y aurait plus à faire que l'opération matérielle consistant seulement à fixer les lignes verticales de séparation des différentes portions de la mine gisant sous les diverses surfaces des fonds de chaque associé.

Mais si la susdite clause n'avait pas été positivement approuvée par l'acte de concession, nous croyons qu'avant de pouvoir procéder séparément aux extractions de la mine sous les divers héritages des associés, il faudrait recourir à une nouvelle ordonnance du roi pour en faire régler préalablement le système d'exploitation séparée, attendu que jusque-là il n'y aurait réellement qu'une mine unique comprise dans la même concession, mine qu'il s'agirait de fractionner en établissant un système d'exploitation convenablement adapté à ses diverses parties et à la localité;

ce qui nous ramène nécessairement à l'application de la dernière partie de l'article 7 de la loi d'avril 1810, déjà rapportée plus haut.

Il faut bien remarquer, en effet, et ne pas perdre de vue, que du moment que, dans le système de notre législation, la mine n'appartient civilement qu'à celui qui en a personnellement obtenu la concession, sans égard à la question de savoir s'il était ou non précédemment propriétaire du sol, on doit nécessairement convenir que, dans le dernier cas qu'on vient de signaler, où aucun partage n'aurait été prévu par l'acte de concession, chacun des associés se trouve avoir sa part proportionnelle de société dans la mine située sous les fonds des autres, comme il n'a qu'une parcelle coté dans ce qui se trouve gisant sous le sien, puisqu'il n'y a qu'une seule concession et une seule masse indistinctement concédée à tous; d'où il résulte qu'il y a dans le tout une indivision telle qu'il faut, pour en sortir, satisfaire aux conditions prescrites par la loi en fait de partage des mines.

774. DEUXIÈME QUESTION. — *En quel consistent les droits de celui auquel on a simplement légué l'usufruit d'une mine?*

Dans les cas ordinaires l'usufruitier n'a le droit de jouir de la chose qu'à la charge d'en conserver la substance (378); mais ici il en est tout autrement, puisqu'on ne peut jouir d'une mine que par les extractions qu'on y pratique, et que rien ne recroissant en place, on doit parvenir plus tôt ou plus tard à l'épuiser un jour entièrement.

La charge de conserver la substance entière de la mine ne pèse donc pas ici sur l'usufruitier, puisqu'il a, par la nature des choses, le droit d'en consommer les extractions comme des fruits civils qu'il ne doit restituer à personne. C'est ainsi que les héritiers de l'usufruitier d'une rente viagère n'ont rien à rendre de ce que leur auteur a perçu, quoique le paiement des arrérages de la rente ait pour effet d'absorber par annuités le capital de la dette (588).

Mais l'usufruitier est chargé d'acquitter durant sa jouissance, soit l'impôt lésé, soit la rente indemnitaire due au propriétaire de la surface; comme il est chargé encore de l'entretien des puits, galeries, agers et machines servant à l'exploitation.

Si c'est l'usufruitier qui, pour entrer en jouissance de la mine, a été obligé d'ouvrir et pratiquer les puits et galeries d'exploitation et d'y établir les machines nécessaires à l'extraction des produits miniers, ses héritiers auront à ce sujet un droit d'indemnité à faire valoir contre le propriétaire proportionnellement au bénéfice qu'il devra en ressentir, parce qu'autrement il se trouverait enrichi aux dépens d'autrui, et c'est là ce que les principes de l'équité n'ont jamais permis.

Et puisque les puits et galeries qui sont à établir par l'usufruitier quand il n'y en a encore point de pratiqués lors de la délivrance de son legs, doivent nécessairement intéresser le propriétaire de la mine, celui-ci doit être appelé en concours de l'entreprise, au moins pour y faire les observations et les réquisitions par lui jugées nécessaires ou utiles dans l'intérêt de la chose.

Aux termes de l'article 609 du Code, « à l'égard des charges qui peuvent être imposées sur la propriété pendant la durée de l'usufruit, l'usufruitier et le propriétaire y contribuent ainsi qu'il suit :

« 1. Le propriétaire est obligé de les payer, et l'usufruitier doit lui tenir compte des intérêts.

« Si elles sont assises par l'usufruitier, il a la répétition du capital à la fin de l'usufruit. »

Il résulte de là qu'en cas de sinistre causé par inondation, si l'autorité administrative vient à ordonner

l'assèchement de la mine grevée d'usufruit, les dépenses imposées pour cet objet devront être supportées par le propriétaire, à la charge par l'usufruitier de lui payer annuellement l'intérêt des sommes qu'il aura déboursées pour cet objet; que sinon, et à défaut de ce paiement exécuté par le propriétaire, l'usufruitier a le droit d'en faire l'avance, et d'exiger, à la fin de l'usufruit, le remboursement du capital qu'il aura payé pour satisfaire à cet impôt.

L'usufruitier, devant joindre en bon père de famille, et éviter tout ce qui pourrait être ruineux pour la mine, se rendrait coupable d'abus de jouissance, non-seulement en pratiquant un mauvais système d'exploitation, mais encore en faisant des extractions immodérées et insolites de la mine; et dans ces cas, lui ou ses héritiers pourraient être justement condamnés à des dommages-intérêts envers le propriétaire.

775. TROISIÈME QUESTION. — *Lorsqu'il ne s'agit que d'un droit d'usage légué sur une mine, comment doit-on en apprécier la consistance?*

La consistance du droit d'usage n'est pas fixe comme celle du droit d'usufruit ordinaire, puisqu'elle n'embrasse pas tous les fruits de l'héritage qui en est grevé, et qu'il faut en rechercher la mesure par rapport à l'étendue des besoins de la chose ou de la personne en contemplation de laquelle il fut établi.

Ainsi, en supposant que le droit d'usage dans une mine ou minière ait été établi pour satisfaire au besoin d'exploitation d'une forge construite dans le voisinage, la prise des matières minérales à extraire par le maître de forges, ne pourra embrasser que la quantité qui sera reconnue nécessaire à l'exercice de sa manipulation: comme le droit d'usage à la coupe des échelles à prendre dans la forêt de l'un pour la culture du la vigne de l'autre, devra être borné à la quantité requise pour satisfaire convenablement aux fonctions de tuteurs de la vigne.

Dans ce cas le droit d'usage serait un droit de servitude réelle affectant d'une part le corps de la mine ou celui de la forêt, et d'autre part activement inhérente à la forge ou à la vigne: en sorte qu'elle suivrait l'un et l'autre de ces héritages en quelques mains qu'ils vinssent à passer dans la suite des temps.

Mais comment devrait-on fixer l'objet d'un droit d'usage légué sur une mine, à une personne isolément considérée, et abstraction faite de toute propriété sur l'exploitation de laquelle on put mesurer l'étendue de la perception de l'usage comme dans les cas précédents?

Ici nous rentrons dans la classe des droits d'usage, servitudes personnelles, droits qui ne sont dus qu'à la personne, et seulement dans l'étendue de ses besoins: il faudrait donc alors commencer par estimer l'étendue des besoins de l'usager comparativement à la nature de la chose sur laquelle il a son droit de jouissance à exercer, et fixer ensuite le montant de la perception qui est à faire pour acquitter envers lui cette espèce de pensionnaire.

Ainsi, à supposer qu'il s'agisse d'un droit d'usage établi sur une mine de houille, l'usager devra en obtenir la quantité nécessaire pour son chauffage, la cuisson de ses aliments et de ceux de sa famille, si le titre n'en détermine pas autrement l'étendue (628, 629 et 630).

Mais lorsqu'il s'agit d'une mine dont les émoluments ne se consomment pas pour le service immédiat de l'homme, comme une mine de fer, par exemple, le droit d'usage doit être représenté par un revenu viager; et ce qui est annuellement dû à l'usager, doit être porté à la somme nécessaire pour fournir convenablement à ses nourritures et entretien, ainsi qu'à ceux de sa famille, parce qu'alors il n'y a rien qui

tende à atténuer les droits du pensionnaire, ni à les limiter comparativement à un objet quelconque.

Quant aux charges qui pèsent naturellement sur le droit d'usage, elles doivent être supportées conformément aux règles que nous trouvons établies par l'article 635 du code, portant que « si l'usager absorbe tous les fruits du fonds, ou s'il occupe la totalité de la maison, il est assujéti aux frais de culture, aux réparations d'entretien, et au paiement des contributions, comme l'usufruitier.

« N'il ne prend qu'une partie des fruits, ou s'il n'occupe qu'une partie de la maison, il contribue au prorata de ce dont il jouit. »

SECTION VII.

DES DROITS QUI, APRÈS LA CONCESSION DE LA MINE, RESTENT AU PROPRIÉTAIRE DE LA SURFACE DU POSSE.

776. Le propriétaire du sol est, par la concession, exproprié de la mine.

777. L'indemnité constitue une rente foncière passivement inhérente à la mine.

778. La redevance pourrait, suivant des distinctions, être acquittée en nature ou en argent.

779. La rente indemnitaire soumise aux hypothèques qui grevaient le sol; elle en devient l'accessoire.

780. La redevance est une rente foncière irrédimable. Conséquences.

776. Aux termes de l'article 532 du code civil, « la propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous.

« Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, « sauf les exceptions établies au titre des servitudes ou services fonciers.

« Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, « sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines et des lois et règlements de police. »

On voit par là que le corps de la mine, avant l'acte de concession, est bien la propriété du maître du fonds qui la recèle, et que quand elle est emmenée à un autre, il s'en trouve réellement exproprié.

Reste à savoir comment on doit, à l'égard de ce propriétaire foncier, faire l'application de l'article 534, portant que « nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, « et moyennant une juste et préalable indemnité. »

La cause d'utilité publique est rattachée aux grands intérêts de la société sur l'exploitation des mines, ce qui en démontre la haute importance aux yeux du législateur.

777. Quant à l'indemnité, c'est au fonds de superficie qu'elle se rattache, comme tendant à lui conserver sa valeur ou à en adoucir la dégradation.

Le corps de la mine se trouvant civilement séparé du sol de superficie, et libéré de toutes les charges hypothécaires auxquelles le fonds en son entier était précédemment assujéti, le législateur a voulu que cette séparation et cet affranchissement n'eussent lieu qu'au moyen d'une indemnité accordée à la surface du fonds, comme pour prix du dessous qui lui est enlevé, et pour l'aider à supporter les hypothèques et

charges anciennes qui désormais ne pèseront plus que sur cette superficie (voyez les art. 17, 18 et 19 de la loi de 1810).

Cette indemnité ou compensation, que la loi appelle une redevance (art. 19), est une rente foncière passivement inhérente à la mine qui en est grevée, et activement éeée en dotation au fonds de superficie. Le montant de cette redevance annuellement due par le propriétaire de la mine à celui de la superficie, doit être réglé par l'acte de concession, et déterminé par une proportion de quotité à fournir sur le produit de la mine, telle qu'un cinquième, ou un dixième, ou autre partie aliquote de ce produit.

778. Sur quoi se présente la question de savoir si ce paiement d'arrérages doit être fait en argent, ou s'il ne peut pas être exigé d'une part, et offert de l'autre, en quotité du produit de la mine en nature, à la prendre ou délivrer sur les lieux, comme autrefois cela se pratiquait pour l'acquit des redevances en charbon pour les dîmes.

Voici tout ce qu'on trouve à cet égard dans la loi du 21 avril 1810 :

L'article 6, statuant sur les intérêts des propriétaires de la surface, porte que leurs droits seront réglés, par l'acte de concession, *sur le produit des mines concédées* : ce qui naturellement devrait être entendu d'une quote-part du produit en nature, plutôt que d'une valeur estimative en argent.

Au contraire, l'article 42 porte que le droit attribué par l'article 6 de la présente loi aux propriétaires de la surface, sera réglé à une somme déterminée par l'acte de concession. Il semble donc qu'à vue de cette seconde disposition, on ne peut légalement adopter la première, suivant laquelle la redevance serait annuellement payable ou exigible au moyen d'une quotité du produit de la mine en nature.

Cependant toute la difficulté n'est pas encore résolue par là : car, aux termes de l'article 55, en cas d'usages locaux, ou d'anciennes lois qui donneraient lieu à la décision de cas extraordinaires, *les cas qui se présenteront, seront décidés par les actes de concession ou par les jugements des cours et tribunaux, selon les droits résultant pour les parties des usages établis, des prescriptions légalement acquises, ou des condamnations réciproques.*

On voit par là qu'il n'y a pas et qu'il ne doit pas y avoir, sur la question qui nous occupe, une règle invariable de décision, puisqu'il est permis d'invoquer en cette matière les usages locaux, les effets des conventions ou de la prescription, et la marche de la jurisprudence, où l'on trouve toujours de la variété ; que, suivant ces usages, le paiement des arrérages de la redevance minière peut être offert ou exigé sous un mode ou sous l'autre ; et, pour peu qu'on y réfléchisse, on sera forcé de convenir de la justesse de notre décision.

Supposons, par exemple, que l'arrérage annuel de la rente ait été fixé au dixième du produit de la mine, et qu'il s'agisse d'une mine du houille ou charbon de terre dont le produit sorte du puits d'exploitation net et tel qu'il doit être livré au commerce : le paiement en nature de la redevance sera le plus simple et le plus juste, attendu que la délivrance du dixième ne pourra être sujette à aucune erreur ni méprise, que le débiteur ne payera que ce qu'il doit, et que le créancier recevra certainement tout ce qui lui est dû.

Admettons, au contraire, qu'il s'agisse d'une mine dont les produits bruts exigent des manipulations ultérieures pour être livrés au commerce : c'est le parti de l'estimation pécuniaire qui devra être plutôt adopté, autant dans l'intérêt de l'une que dans celui de l'autre des parties.

779. La rente Indemnitaire ou compensation dont nous parlons ici, doit être encore envisagée sous d'autres points de vue.

Comme on l'a déjà dit, lors même que c'est le propriétaire du fonds qui obtient la concession de la mine, elle forme un immeuble à part, civilement séparé du terrain de surface ; et ce nouvel immeuble sort de sa création civile, sans rester soumis aux hypothèques ou privilèges dont le fonds entier pouvait être antérieurement affecté ; mais la loi veut que ce démembrement de propriété soit compensé au profit du fonds superficiaire par l'attribution qui lui est faite de la rente indemnitaire assignée sur le produit de la mine ; et par cette adjonction, qui a lieu de plein droit, la redevance qui en est l'objet, se trouve tellement unie et civilement identifiée avec le terrain de surface, que dès lors elle est frappée des mêmes hypothèques que ce terrain, et qui précédemment pesaient sur tout le fonds, ou qui postérieurement pourront être établies à la charge de l'immeuble superficiaire (voyez les art. 6, 17, 18, 19 et 30) : d'où il résulte.

1° Que la vente ou aliénation du fonds de surface doit comporter aussi, pour l'acquéreur, le transport de la rente, qui est l'accessoire légal et inséparable du sol ;

2° Que cette rente est une vraie propriété immobilière, soit comme accessoire légal du fonds, soit comme déclarée par la loi spécialement passible des hypothèques qui affectent l'immeuble superficiaire ;

780. 3° Que c'est là une vraie rente foncière qui, par dérogation à la disposition générale de l'art. 330 du Code civil, doit être considérée comme irrédimable de la part du propriétaire de la mine, qui en est le débiteur, à moins que celui-ci n'achète aussi le terrain de surface dont elle fait partie, cas auquel il y aurait, quant aux arrérages, confusion de la dette et de la créance dans sa personne, tant qu'il posséderait ainsi les deux immeubles.

Cette rente doit être considérée comme le prix de la mine en indemnité ou compensation de laquelle elle est établie, ou, si l'on veut, comme une soulté du partage qui s'est opéré dans le fonds. Et, sous l'un et l'autre rapport, on doit reconnaître qu'elle affecte le corps de la mine hypothécairement et par un privilège du premier ordre ; que même son défaut de paiement quand les arrérages en sont échus et exigibles, pourrait, suivant les circonstances, figurer au rang des causes résolutoires du contrat de concession, ou de l'expropriation forcée prévue par l'article 7 de la loi de 1810.

Voilà donc une rente établie en dotation perpétuelle au profit du fonds de surface, qui en devient d'autant plus riche par la production d'un rendement qu'il ne comportait pas auparavant ; et cela paraît, au premier coup d'œil, très-profitable au propriétaire de la surface, qui acquiert par là un revenu qu'il ne trouvait pas précédemment dans la jouissance de sa superficie ; mais si l'on retourne la médaille, on n'y verra au contraire que des signes de dommages pour le plus grand nombre des propriétaires fonciers des pays à mines.

Et en effet la propriété superficiaire des fonds où les mines se découvrent, doit communément souffrir une grande altération de valeur : car les concessions de mines ne se font pas en suivant isolément le propriétaire et les limites des propriétés particulières dont l'ensemble renferme les masses de minerais, mais bien par étendue de cantons dans lesquels on en a reconnu le gisement : en sorte que souvent une concession est faite de manière à être appliquée à un terrain de surface de plusieurs lieues carrées dans l'enceinte desquelles sont inclus en masse un grand nombre d'héritages

particuliers qui tous se trouvent frappés de l'interdit, et défense d'y pratiquer désormais aucuns creusages ou fouilles qui pourraient porter préjudice au propriétaire minier; et cependant ce concessionnaire de mine ne doit le paiement de la redevance indemnitaire aux propriétaires de surface que successivement, et à mesure qu'il vient creuser et pousser ses galeries sous leurs héritages, puisque c'est sur le produit de la mine exploitée ehez eux qu'il doit leur payer l'indemnité dont il s'agit; d'où il résulte que si l'extraction a commencé vers un bord du terrain compris dans la concession, il peut s'écouler des siècles avant que les galeries d'exploitation soient parvenues à l'autre extrémité, ou aient circulé sous tout le canton concédé; et cependant tous les héritages particuliers qui y sont renfermés restent, durant cet immenso espace de temps, frappés de la même interdiction, ce qui doit beaucoup en diminuer la valeur, attendu qu'on ne pourrait pas dire à ceux qui voudraient les acheter, qu'on leur vend la propriété du dessus et du dessous, et que d'ailleurs ils n'auraient encore aucun droit au paiement de la rente indemnitaire.

On voit par là que si l'on peut dire que les pays à mines sont riches, on doit convenir aussi que ce genre de richesses appartient moins aux propriétaires du sol qu'à l'industrie générale du commerce, qui y trouve son profit;

Quel l'actualité est tout, et que les générations futures n'auront qu'à gémir sur l'effet des richesses minières, dont on s'enorgueillit tant aujourd'hui. O providence infinie du Createur! Il n'appartient qu'à toi de parer à d'aussi tristes prévisions: repais d'avance nos hommages sur les remèdes que tu sauras y apporter!

SECTION VIII.

DE LA DÉCHÉANCE QUI PEUT ÊTRE ENCOURUE PAR LES CONCESSIONNAIRES DES MINES.

781. La déchéance peut résulter des clauses résolutoires insérées à l'acte de concession. La mauvaise exploitation peut-elle y être assimilée?
782. Les tribunaux ne seraient pas compétents pour prononcer la déchéance.
783. Qui peut provoquer la déchéance? Disposition spéciale en matière de minière.
784. Dispositions de la loi française de 1838.
785. Droits à invoquer par le concessionnaire déchu d'après cette loi. Droits de ses créanciers.
786. Différence entre les créanciers chirographaires et hypothécaires.
787. Droits de ceux-ci, si la déchéance résulte d'abus dans les travaux.
788. Maintien des privilèges en vertu de l'article 20 de la loi de 1810.

781. La déchéance du concessionnaire de mine emporte la privation du droit qu'il tenait de l'acte de concession.

La concession légalement faite ayant, aux termes de l'article 7 de la loi de 1810, conféré au concessionnaire la propriété perpétuelle de la mine, laquelle est dès lors disponible et transmissible comme tous autres biens, et dont on ne peut être esproprié que dans les cas et selon les formes prescrites pour les autres biens, nous devons en tirer la conséquence qu'en fait de mine la déchéance des actes de conces-

sion ne doit avoir lieu que par application des règles à observer dans l'exécution des conditions résolutives des contrats.

Il est possible que le gouvernement n'ait consenti à l'acte de concession qu'en imposant expressément au concessionnaire une condition telle, que son défaut d'accomplissement emporte pour lui la déchéance ou la privation du bienfait qu'il avait reçu; et nous en trouvons un exemple dans un décret impérial du 21 août 1811, portant que les concessionnaires des mines de Saint-Panaré, département de la Moselle, ne pourront vendre ou distribuer leurs minerais à d'autres qu'aux maîtres d'usines qui leur sont désignés, sous peine de révocation de la permission accordée aux contrevenants.

Et déjà nous pouvions voir dans les articles 14 et 15 de la loi du 28 juillet 1791 l'expression positive de diverses conditions résolutives des actes de concession de mines, comme nous allions le rapporter ci-après.

Mais il peut aussi se présenter, en nombre indéfini, beaucoup de causes de déchéance qui n'auraient point été consignées dans les actes de concessions, et qu'on ne trouverait pas même explicitement déterminées par la loi: telles seraient les entravements commis au préjudice des règlements établis sur l'exploitation des mines, et qui seraient jugés assez graves pour être classées au rang des conditions résolutives sous-entendues dans le contrat de concession: *Sed etiam tacito consensu convenit intelligitur* (l. 2, ff. lib. II, lit. XIV). Très-certainement, quand le roi fait la concession d'une mine, il entend n'accorder ce bienfait que sous la condition que le concessionnaire ne se livrera pas à des travaux d'une aveugle exploitation qui tendraient à compromettre la sûreté du sol; comme encore sous la condition que ce concessionnaire, par une exploitation trop restreinte ou suspendue, ne négligera pas les moyens de satisfaire aux besoins des consommateurs. Et c'est là ce qui nous est signalé par l'article 49 de la loi du 21 avril 1810, dans les termes suivants: « Si l'exploitation est restreinte ou suspendue de manière à inquiéter la « sûreté publique ou les besoins des consommateurs, « les préfets, après avoir entendu les propriétaires, « en rendront compte au ministre de l'intérieur, pour « y être pourvu ainsi qu'il appartiendra. » A la vérité cet article ne porte pas que les fautes commises dans les exploitations de mines dont il est question, seront ou pourront être des causes de révocation ou résolution du contrat de concession; mais cette conséquence se trouve très-positivement prononcée dans l'art. 10 de la dernière loi promulguée au sujet des mines, le 27 avril 1838, lequel porte que, « dans tous « les cas prévus par l'article 49 de la loi du 21 avril « 1810, le retrait de la concession et de l'adjudication « de la mine ne pourra avoir lieu que suivant les « formes prescrites par l'article 6 de la présente loi: » d'où il est bien démontré que, quant au fond, la demande en déchéance peut être légalement faite pour des causes d'abus dans l'exploitation de la mine, sans l'emploi des formalités prescrites par la loi pour constater avec justice la culpabilité du défendeur.

782. Mais, la concession d'une mine en opérant la translation de propriété dans le domaine du concessionnaire, qui dès lors en est saisi comme d'une chose qui doit lui rester en propre, ou sent bien qu'il ne peut s'en trouver déchu de plein droit; et dès lors se présente la question de savoir quelle est l'autorité à laquelle on doit s'adresser pour faire prononcer le jugement de cette déchéance.

Vainement dirait-on que c'est ici une question de propriété, qui doit être portée par-devant les tribu-

naux exclusivement chargés de nous rendre la justice sur les effets de nos contrats, et de nous maintenir dans la jouissance de nos propriétés : car, ainsi qu'on l'a fait voir dans la section VI qui précède, le droit du mineur est bien lui-même de constituer une propriété parfaite dans les mains de son maître ; il ne comporte, en effet, ni le droit de jouir, ni celui de disposer ou maître, comme celui des autres biens ; les concessions de mines ne sont jamais faites que suivant ce qui convient aux intérêts publics de la société ; il faut donc que, de même et par les mêmes motifs, les déchéances pour causes résolutoires ne soient pas établies dans l'intérêt privé des particuliers (1) ; or les intérêts publics et collectifs de la société sont absolument en dehors des attributions civiles des tribunaux ordinaires : donc les actions en déchéance des concessions de mines ne sont point de leur compétence.

Si de la suite de ces raisonnements nous passons à la série des lois qui se sont exprimées sur la question, nous voyons :

Que, suivant l'article 14 de la loi du 28 juillet 1791, « tout concessionnaire sera tenu de commencer son exploitation au plus tard dans les dix mois après qu'il aura obtenu la concession ; passé lequel temps elle sera regardée comme non avenue, et pourra être faite à un autre, à moins que ce retard n'ait une cause légitime vérifiée par le directeur du district, approuvée par celui du département ; »

Que l'article 15 ajoute « qu'une concession sera annulée par une cessation de travaux pendant un an, à moins que cette cessation n'ait eu des causes légitimes, et ne soit approuvée par le directeur du département sur l'avis du directeur de district, auquel le concessionnaire sera tenu d'en justifier. Il en sera de même des anciennes concessions maintenues, dont l'exploitation n'aura pas été suivie pendant un an, sans cause légitime également constatée. »

Il résulte bien évidemment de là que le concessionnaire d'une mine ne doit jamais être considéré comme déchu de plein droit du bénéfice de sa concession, lors même qu'on voudrait rattacher cette peine à une cause expressément déterminée par la loi. Il y a là une question préjudicielle qui consiste à savoir et à vérifier en fait s'il n'y aurait pas en quelques accidents du *furco majeure* qui eussent apporté des obstacles plus ou moins invincibles à l'exact accomplissement des devoirs du concessionnaire ; et, comme on vient de le voir, la loi de 1791 veut expressément que ce soit au pouvoir administratif que cette question préjudicielle des faits et reproches imputés au propriétaire minier, soit adressée, pour rendre justice sur ce point.

Enfin, cette règle de compétence se trouve encore formellement établie par les articles 6, 9 et 10 de la loi du 27 avril 1838.

783. Mais à qui appartient la faculté de demander la déchéance du droit d'exploitation d'une mine ? et qui est-ce qui peut intenter à ce sujet une action contre le concessionnaire, sous le prétexte qu'il commet des abus dans ses travaux ?

Les concessions de mines n'étant provoquées et faites que dans la vue d'un intérêt public, on doit dire réciproquement, et même à plus forte raison, que la peine de déchéance de ces mêmes concessions ne doit se rattacher qu'à une cause d'intérêt social, et qu'en conséquence nul individu ne doit être recevable à intenter, dans son intérêt propre, l'action en

déchéance contre le propriétaire minier, même sous le prétexte qu'étant le maître du sol ou l'inventeur de la mine, il aurait un droit de préférence pour en obtenir lui-même la concession, si celui qui la possède, et qu'il accuse d'en abuser, était condamné à en faire l'abandon. (Voyez l'arrêt du conseil d'Etat du 4 mars 1809, et celui du 11 août 1808, dans le *Recueil de jurisprudence du conseil d'Etat*, par Sisac, t. 1, p. 181 et 202.)

C'est donc au préfet, comme premier organe du pouvoir administratif, à poursuivre au conseil de préfecture, en premier ordre, la déchéance du propriétaire minier qui, ne satisfaisant pas aux obligations qui lui avaient été imposées, peut avoir encouru la déchéance de son droit par l'effet d'une condition résolutoire.

Néanmoins la déchéance de la concession minière pourrait être prononcée sur la demande d'une commune, et nous croyons qu'il en devrait être de même à l'égard d'un particulier spécialement intéressé, si l'impétrant avait négligé de remplir les formalités prescrites par la loi sur la publication de la demande en concession dans les communes et localités où elle doit être faite (2) ; mais alors ce serait plutôt une action en nullité qu'une demande en déchéance qui serait intentée.

Notre dernière loi portée sur les mines, sous la date du 27 avril 1838, contient, dans ses articles 5 et 6, quelques dispositions dont l'exposé doit naturellement trouver ici sa place, sans préjudice de ce que nous aurons encore à dire plus bas sur l'objet principal de cette loi.

Art. 5. « Les rôles de recouvrement des taxes réglées en vertu des articles précédents, seront dressés par les syndicats, et rendus exécutoires par le préfet. »

Il s'agit, dans ce texte, des rôles de recouvrement du prix des travaux d'achèvement exécutés à raison d'insolation des mines appartenant à plusieurs propriétaires ou à quelque société ; c'est-à-dire d'une dépense fournie pour la conservation des mines, et qui doit être répartie entre tous les intéressés, par l'œuvre des syndicats nommés pour diriger l'entreprise.

« Les réclamations des concessionnaires sur la fixation de leur quote-part dans lesdites taxes, seront jugées par le conseil de préfecture sur mémoires des réclamants, communiqués au syndicat, et après avoir pris l'avis de l'ingénieur des mines. »

Comme toute l'opération se rattache aux œuvres de l'administration publique, c'est au tribunal administratif que ces sortes de débats doivent être portés.

« Les réclamations relatives à l'exécution des travaux seront jugées comme en matière de travaux publics. »

C'est-à-dire par le conseil de préfecture en première instance, attendu que, s'agissant de travaux ordonnés, dans l'intérêt public, par l'autorité administrative, et non de travaux librement entrepris par des particuliers agissant spontanément dans leur intérêt privé seulement, ce ne doit point être aux tribunaux ordinaires, mais bien au pouvoir administratif, que ces sortes de débats doivent être portés, puisqu'ils sont d'ailleurs essentiellement placés dans sa sphère.

« Le recours, soit au conseil de préfecture, soit au conseil d'Etat, ne sera pas suspensif. »

Cela doit être ainsi, pris égard à l'urgence qu'il y a toujours dans ces sortes d'opérations.

(1) Voy. l'arrêt du conseil du 4 mars 1809, dans *SIREY*, en son *Recueil de jurisprudence du conseil d'Etat*, t. 1, p. 262.

(2) Voy. sur cela les art. 11 et 12 de la loi du 28 juillet 1791, et encore l'arrêt du conseil du 12 mai 1818, dans *SIREY*, t. IV, p. 200.

784. Art. 6. « A défaut de paiement dans le délai de deux mois à dater de la sommation qui aura été faite, la mine sera réputée abandonnée; le ministre pourra prononcer le retrait de la concession, sans recours au roi en son conseil d'État par voie contentieuse. »

C'est par la voie contentieuse que ce recours doit être formé au conseil du roi, parce qu'il s'agit ici du maintien ou de la déchéance d'un droit de propriété.

Mais s'il n'y avait que quelques-uns des concessionnaires qui eussent failli au paiement de leurs quotes-parts de la dépense imposée à tous, la peine de déchéance devrait-elle être encourue même par ceux qui auraient acquitté le contingent porté à leur charge au rôle de répartition?

Nous croyons qu'on doit adopter la négative sur cette question, et dire que la totalité de la mine devrait plutôt accroître à celui ou à ceux qui auraient satisfait à leurs obligations, et qui se soumettraient à payer encore la quote-part des autres, parce qu'il serait injuste de faire supporter aux uns la peine méritée seulement par les autres.

Néanmoins, comme l'intérêt public doit l'emporter sur l'intérêt privé, s'il paraissait avéré que celui ou ceux qui ont satisfait à leur cote de paiement, ne possèdent pas les facultés et moyens nécessaires pour assurer une honnête exploitation de la mine, il nous paraît qu'ils devraient être, comme les autres, compris dans l'expropriation opérée par la déchéance, attendu, surtout, l'espèce d'indivisibilité qui se trouverait dans le sinistre commun.

La décision du ministre sera notifiée aux concessionnaires déçus, publiée et affichée à la diligence du préfet.

Cette publication doit avoir lieu dans les endroits et avec toutes les formalités requises lorsqu'il s'agit de concessions de mines, attendu qu'alors les choses sont arrivées à ce point, qu'on doit naturellement s'attendre à une très-probable concession nouvelle.

L'administration pourra faire l'avance du montant des taxes dues par la concession abandonnée, « jusqu'à ce qu'il ait été procédé à une concession nouvelle, ainsi qu'il le sera dit ci-après. »

Il faut bien que les ouvriers soient payés par les soins de l'administration qui a voulu les faire travailler, et qui retient entre ses mains le gage de la dette.

« A l'expiration du délai de recours, ou, en cas de recours, après la notification de l'ordonnance confirmative de la décision du ministre, il sera procédé publiquement, par voie administrative, à l'adjudication de la mine abandonnée. »

C'est par la voie administrative qu'on doit, en cet état de choses, procéder à l'adjudication de la mine dite abandonnée, parce qu'alors il s'agit plutôt d'une déchéance forcée de l'acte de concession, que d'un acte d'abandon proprement dit, qui devrait être porté par-devant les tribunaux ordinaires, ainsi que nous l'expliquerons dans la section qui va suivre.

« Les concurrents seront tenus de justifier de facultés suffisantes pour satisfaire aux conditions imposées par le cahier des charges. »

Ces expressions viennent bien à l'appui de la décision que nous avons exprimée ci-dessus en disant que si seulement un ou quelques-uns des concessionnaires associés avaient fait honneur au paiement de leurs quotes-parts des taxes, la déchéance n'en devrait pas moins avoir lieu à leur égard s'ils ne pouvaient justifier de facultés suffisantes pour faire prospérer l'exploitation de la mine, attendu que l'intérêt public en serait compromis.

« Celui des concurrents qui aura fait l'offre la plus favorable, sera déclaré concessionnaire, et le prix de l'adjudication, déduction faite des sommes avancées par l'État, appartiendra au concessionnaire déchu ou à ses ayants droit : ce prix, s'il y a lieu, sera distribué judiciairement et par ordre d'hypothèque. »

Une fois que le gouvernement est désintéressé des impenses et frais de procédure administrative qu'il avait payés, il n'aurait aucune raison légitime de vouloir toucher et garder pour lui le surplus du prix de l'adjudication; et la loi veut avec raison que ce restant de prix soit versé entre les mains du concessionnaire déchu, à moins qu'il n'y ait quelques créanciers de celui-ci qui s'opposent à ce versement, cas auquel les parties doivent être, sur ce versement ou distribution de prix, renvoyées par devant les tribunaux ordinaires, attendu que les débats qui peuvent s'élever sur ce point, ne touchant qu'aux intérêts individuels des créanciers, n'ont plus rien de commun avec les intérêts du trésor public.

785. Quant à l'ordre des privilèges et hypothèques qui peuvent être réclamés de la part des créanciers par-devant les tribunaux, nous renvoyons à quelques lignes plus loin ce que nous avons à en dire.

« Le concessionnaire déchu pourra, jusqu'au jour de l'adjudication, arrêter les effets de ses dépenses, en payant toutes les taxes arriérées, et en consignat la somme qui sera jugée nécessaire pour sa quote-part des travaux qui resteront encore à exécuter. »

C'est là la dernière ressource que la loi finit par accorder au malheureux concessionnaire qui se trouve sur le penchant immédiat de sa ruine.

« S'il ne se présente aucun soumissionnaire, la mine restera à la disposition du domaine, libre et franche de toutes charges provenant du fait du concessionnaire déchu. Celui-ci pourra, en ce cas, retirer les chevaux, machines et agrès qu'il aura attachés à l'exploitation, et qui pourront être soldés sans préjudice pour la mine, à la charge de payer toutes les taxes dues jusqu'à la dépression, et sauf au domaine à retenir, à dire d'experts, les objets qu'il jugera utiles. »

Alors c'est au conseil de préfecture qu'on doit avoir recours pour la nomination des experts, attendu que c'est le gouvernement qui est ici la partie adverse du concessionnaire déchu, et qu'en conséquence c'est dans l'intérêt du trésor public que les débats touchant cette expertise doivent avoir lieu.

Mais cette disposition de la loi est-elle équitable sous tous les points de vue? et ne serait-il pas permis d'en douter, lorsqu'on voit que le propriétaire de la surface du fonds perd nécessairement la rente indemnitaire qui lui était due sur le produit de la mine en activité, sans qu'on lui en attribue aujourd'hui aucune compensation? L'aliénation de la mine avait un prix; mais dès que ce prix n'est plus payé, la résolution du contrat opérée ne devrait-elle pas avoir pour effet de faire rentrer la mine dans les mains de son ancien maître, au moins jusqu'à ce qu'on en ait fait une nouvelle concession, en cas qu'elle ait lieu dans le futur?

D'autre part, si, malgré la déchéance du concessionnaire, il était avéré que, dans un temps, il avait fait des améliorations qui restent encore en bénéfice dans la mine inondée, pourquoi ne lui en serait-il pas dû récompense ou par le gouvernement, ou par le concessionnaire qui lui aurait succédé?

Mais revenons aux explications que nous avons à donner touchant les intérêts des créanciers du concessionnaire déchu.

Aux termes de l'article 6 de la loi de 1838, qu'on vient de rapporter, dès que la mine est remise en vente par le gouvernement, c'est au concessionnaire déchu, ou à ses créanciers dans l'ordre légal, à observer entre eux que le prix doit en être payé déduction faite des sommes avancées à sa décharge par l'Etat; et dans le cas où il ne se présente aucun soumissionnaire pour acquérir la mine, la loi veut que le même concessionnaire déchu ait la faculté de retirer les chevaux, machines et agrès qu'il avait attachés à l'exploitation, et qui, comme accessoires immobiliers de la mine, avaient été jusque-là frappés des mêmes privilèges et hypothèques envers les bailleurs de fonds.

Voilà donc des ressources de deux espèces qui, dans deux hypothèses différentes, intéressent les créanciers du ci-devant propriétaire minier une fois que sa déchéance est prononcée par l'autorité administrative; et pour établir à ce sujet le règlement de leurs droits les uns envers les autres, les débats en doivent, à la requête des plus diligents, être portés en justice ordinaire, comme cela est indiqué par l'article 6 de la loi qui nous occupe, et qui veut qu'il soit judiciairement pourvu sur ces sortes de débats.

Mais il peut se trouver diverses classes de créanciers, sur lesquelles il y a plusieurs distinctions à faire.

786. Tous les créanciers cédulaires et qui n'avaient ni privilèges ni hypothèques acquis sur la mine, n'ayant aucun droit de suite sur cet immeuble rentré dans le domaine ou à la disposition du gouvernement, restent dès lors privés de tout espoir de recouvrement de leurs créances autre que celui qu'ils conservent contre la personne de leur débiteur.

Quant aux créanciers hypothécaires, ils peuvent appartenir à deux catégories différentes, dont ceux renfermés dans l'une perdent également tous leurs droits sur la chose, tandis que ceux compris en l'autre classe conservent leur droit de suite sur l'immeuble; et, pour bien distinguer ces deux classes de créanciers, il faut remonter à la cause de la déchéance encourue par le concessionnaire de la mine.

Lorsque le jugement de déchéance est prononcé pour cause d'inexécution d'une clause résolutoire expressément stipulée dans le contrat de concession, on doit, en vertu de la maxime *Solutio jure dantis, solutio et jure accipientis*, dire que les créanciers restent déchus de leurs hypothèques et n'ont plus aucun droit de suite sur la chose, attendu que la condition résolutoire reportant ses effets jusqu'à l'instant du contrat, une fois qu'elle arrive, elle remet les choses au même état que si le contrat n'avait pas existé (1183); en conséquence de quoi la concession de la mine devant être regardée comme n'ayant pas eu lieu, le prétendu concessionnaire qui n'avait que l'apparence trompeuse de cette qualité, n'a pu engager la mine pour répondre de ses dettes personnelles. C'est ainsi que, dans le cas de la donation entre-vifs révoquée pour cause d'inexécution des conditions sous lesquelles elle a été faite, les biens rentrent dans les mains du donateur, libres de toutes charges et hypothèques du chef du donataire (953, 934); et l'on sent facilement qu'il doit en être de même de la concession d'une mine qui a lieu sans soumettre le concessionnaire à un prix de vente ordinaire, et qui par là participe singulièrement de la nature de la donation.

787. Mais si la déchéance était prononcée pour cause d'abus et de malversation dans les travaux d'exploitation de la mine, ou pour n'avoir pas voulu concourir aux travaux d'assèchement, ou au paiement du prix de ces travaux, comme on vient de l'exposer, les créanciers qui auraient acquis leurs hypothèques avant ces actes d'abus ou ces délits, ne perdraient

point leurs droits, attendu que leur débiteur n'aurait pu, ni directement, ni indirectement, y porter atteinte: c'est ainsi encore que la révocation de la donation pour cause d'ingratitude ne préjudicie ni aux aliénations, ni aux hypothèques consenties par le donataire avant l'époque des délits qui lui sont reprochés (958).

788. A l'égard des privilèges que la loi accorde (voy. l'article 90 de la loi d'avril 1810) en faveur de ceux qui, par acte public et sans fraude, justifieraient avoir fourni des fonds pour les recherches de la mine, ainsi que pour les travaux de construction ou confection de machines nécessaires à son exploitation, nous croyons que ces sortes de droits doivent, dans tous les cas, être conservés sans qu'il puisse être question de les faire considérer comme éteints par la déchéance du concessionnaire, parce qu'ici c'est la mine qui est elle-même débitrice, et qui, en quelques mains qu'elle passe, doit comporter avec elle la charge originelle de sa naissance civile.

Les hypothèques valablement stipulées par le concessionnaire déchu, comme les dettes privilégiées dont on vient de parler, étant, par droit de suite, inhérentes à l'immeuble minier, resteront réellement à la charge de tout nouveau concessionnaire comme postérieur de l'immeuble qui en est affecté.

Il est possible que réciproquement la mine comporte avec elle la cause d'une créance active et utile à son nouveau concessionnaire ou acquéreur.

Supposons, en effet, que le concessionnaire déchu ait, durant sa jouissance, connus, dans les travaux d'extraction, des dégradations qu'il doit être condamné à réparer comme étant la suite de ses fautes personnelles; qu'ensuite la mine ait été vendue ou concédée à un autre, et qu'il soit enfin question de savoir à qui doivent appartenir les actions ou réparations des dégradations justement imputées au possesseur déchu, ou l'action subsidiaire en indemnité due à défaut des réparations.

Il faudra décider que ces actions, comme les droits actifs qui s'y rattachent, doivent appartenir au nouveau concessionnaire ou acquéreur de la mine, comme en étant un accessoire, parce qu'elles sont réellement immobilières par l'objet auquel elles s'appliquent; et c'est là une vérité que nous avons suffisamment démontrée en principe au chapitre VI, section III (voy. sous le n° 186).

SECTION IX.

DE L'ABANDON DES MINES.

789. Ce que c'est, et en quoi il diffère essentiellement de la déchéance.

790. Pour le faire il faut avoir la capacité d'aliéner. Effet de l'abandon, quand le propriétaire n'a pas de créanciers.

791. L'autorité compétente pour statuer sur les difficultés, quand il y a des créanciers, est l'autorité judiciaire.

792. De la distribution du prix de la mine en cas de concours entre divers ordres de créanciers.

793. Si l'abandon était motivé sur l'épuisement de la mine, la déclaration serait faite à l'autorité administrative.

794. Le propriétaire du sol, à raison de son droit à la redevance, a le droit d'intervention.

795. Quel est l'administrateur refusé d'agréer l'abandon. Droits du concessionnaire en ce cas.

789. Quelque analogie qu'il paraisse, au premier

coup d'œil, y avoir entre la déchéance et l'abandon d'une mine, ce sont cependant deux choses totalement différentes.

La déchéance de l'exploitation d'une mine se rattache rétroactivement à une clause résolutoire du contrat de concession; tandis qu'au contraire l'abandon n'est qu'un acte d'exécution de ce premier contrat, acte par lequel le concessionnaire transfère à d'autres la mine qui lui avait été concédée.

790. L'abandon proprement dit d'une mine est une vraie question de propriété, puisque en définitive il doit opérer la translation d'un immeuble entre les mains d'un autre propriétaire; d'où il résulte que, pour l'exécuter valablement, il faut avoir la capacité d'aliéner, ou y être dûment autorisé.

Si l'on supposait que celui qui veut abandonner sa mine fût pleinement capable d'aliéner son bien, et qu'il ne dût rien à personne, sa déclaration d'abandon, notifiée à l'autorité administrative, et acceptée ou non du gouvernement, suffirait pour remplacer de suite la mine dans le domaine de l'Etat, et pour que le roi pût en faire immédiatement, et avec les formalités requises, la concession à un autre; mais ce n'est pas ainsi qu'il faut envisager cette affaire, attendu que si l'on voit assez souvent des débiteurs faisant la cession de leurs biens pour s'acquitter envers leurs créanciers, on ne voit pas également des propriétaires abandonner leurs immeubles pour les mettre purement et simplement, et sans aucune réserve, en déshérence au profit de l'Etat.

Les abandons de mines doivent donc être rangés dans la classe des cessions de biens qui ont lieu lorsque les débiteurs qui se trouvent hors d'état de payer leurs dettes, abandonnent leur avoir à leurs créanciers pour conserver leur liberté contre les atelotes que ceux-ci pourraient y porter.

791. Il résulte de là que l'abandon d'une mine n'ayant lieu que dans un conflit d'intérêts qui s'élève soit entre le propriétaire de la mine et ses créanciers, soit même entre les créanciers sur les droits de préférence prétendus par les uns contre les autres, il faut nécessairement qu'il y ait une autorité à laquelle on puisse légalement recourir pour statuer sur ces sortes de débats, lorsqu'on ne s'arrange pas amiablement; mais quelle est cette autorité? Est-ce à l'administration qu'on doit s'adresser? ou est-ce aux tribunaux ordinaires qu'on doit avoir recours?

Lorsque c'est une question de déchéance qui est à décider, c'est par-devant l'autorité administrative qu'elle doit être portée, attendu que, comme on l'a dit dans la section qui précède, il s'agit alors de faire l'application des clauses résolutoires de l'acte de concession qui fut contracté avec l'administration elle-même; qu'il n'appartient qu'à cette autorité souveraine d'interpréter les actes émanés d'elle; et qu'enfin, elle est le seul juge compétent pour reconnaître et apprécier les considérations d'intérêt public qui se rattachent au fait de la déchéance des concessions de mines, et aux perturbations que ces faits peuvent éprouver en cette matière.

Mais il ne peut en être de même lorsqu'il ne s'agit simplement que d'une cession de biens par laquelle un débiteur fait abandon de sa mine à ses créanciers, qui la feront vendre pour être payés sur le prix. Alors la mine passe simplement des mains de son précédent possesseur dans celles de son nouvel acquéreur; et il suffit à la satisfaction des intérêts publics touchant à cette affaire, que celui qui est acquéreur soit chargé de faire et fasse effectivement preuve des moyens qui sont en son pouvoir pour en continuer avantageusement l'exploitation: c'est donc à l'autorité judiciaire qu'on doit s'adresser ici pour faire légalement com-

sommer l'abandon d'une mine, comme pour toute autre exécution d'une cession de biens.

792. Pour se convaincre encore mieux, si l'on veut, de la justesse de cette décision, il suffit de jeter un coup d'œil sur l'art. 7 de la loi du 21 avril 1810, portant que l'acte de concession d'une mine en opère l'acquisition de la propriété, *qui en est dès lors disponible et transmissible comme tous autres biens, et dont on ne peut être exproprié que dans les cas et selon les formes prescrites pour les autres propriétés, conformément au code Napoléon et au code de procédure civile*. Or, en tout ce qui touche aux abandons ou cessions de biens que les propriétaires peuvent faire, et à la manière dont les créanciers doivent agir pour faire saisir et vendre les biens délaissés, ainsi que pour en faire régler entre eux la distribution du prix, il a été amplement pourvu par les codes civil et de procédure (lit. XIX, art. 808 et suiv.); donc c'est à l'autorité judiciaire qu'on doit s'adresser pour faire exécuter, suivant qu'elle y statuera, les formalités nécessaires à l'effet de rendre régulière et bien légale la cession, ou, en d'autres termes, l'abandon d'une mine, comme s'il s'agissait de faire la cession de tout autre immeuble abandonné par le propriétaire à ses créanciers pour le faire vendre et en distribuer le prix entre eux. Telle est aussi la jurisprudence du conseil d'Etat, comme on peut le voir dans son arrêt du 3 décembre 1823, rapporté par MACAREL, t. V, p. 817.

Si la mine ainsi cessionnée ou abandonnée et vendue, avait été grevée de dettes privilégiées ou hypothécaires, les créanciers devraient être, dans la distribution du prix, pourvus chacun suivant son ordre de privilège ou d'hypothèque.

Les simples créanciers chirographaires du concessionnaire devraient aussi être payés, s'il restait des deniers libres après le paiement des privilégiés ou hypothécaires, attendu qu'aux termes de l'article 2093 du Code civil, celui qui s'oblige personnellement est tenu de remplir son engagement sur tous ses biens présents et à venir: on sorte que la mine, une fois concédée à quelqu'un, sert de gage à tous ceux qui lui ont prêté des fonds, tant avant qu'après l'acte de concession.

793. Absorption faite de l'abandon ou de la cession de biens ordinaires qui a lieu pour arrêter la poursuite des créanciers vis-à-vis de la personne du propriétaire minier, si celui-ci motivait sa déclaration d'abandon sur ce que c'est plutôt la mine elle-même qu'il l'abandonne, en ce qu'elle paraît épuisée, et se trouve hors d'état d'être utilement exploitée, c'est par-devant l'autorité administrative, et d'abord en conseil de préfecture, que l'affaire devrait être portée, attendu que la question de savoir si un champ d'exploitation minière est épuisé et peut être abandonné, se rattachant à l'intérêt général des consommateurs et du commerce, c'est au pouvoir providentiel de l'administration que les débats de cette nature doivent être portés (1); c'est à ce pouvoir qu'il faut en revenir pour reconnaître et décider, en fait, si réellement on ne trouve plus là qu'un fonds qui doit être considéré comme mort pour les intérêts sociaux, ou si ce ne serait pas plutôt par une mauvaise direction ou un mauvais système d'exploitation, que l'extraction de la mine a cessé ou menace de cesser d'être prospère.

794. Mais pour satisfaire complètement à tous les intérêts, il faut, de toute nécessité, qu'il y ait, de la part de l'autorité compétente, une décision portée à cet égard, attendu que le propriétaire de la surface du fonds a ici un intérêt de créance; qu'il va être ques-

(1) Voy. l'arrêt du conseil du 5 avril 1816, dans MACAREL, t. VIII, p. 129.

tion de savoir si elle restera éteinte, ou si elle continuera à être due. Cette créance consiste dans la rente indemnitaire créée par l'acte de concession, et payable annuellement sur une cote proportionnelle du produit de la mine. Or, une fois qu'il serait irrévocablement décidé que la mine est épuisée et qu'en n'en peut plus rien tirer, les arrérages de cette rente devraient cesser d'être dus, attendu qu'après l'épuisement du fonds qui en était le débiteur, celui qui était l'acquéreur de ce fonds doit nécessairement rester affranchi du paiement d'un produit annuel qu'il ne perçoit plus. Il est donc nécessaire, comme on vient de le dire, qu'il y ait une décision prononcée par l'autorité compétente sur l'extinction de la cause de cette créance annuelle.

De tout quoi il résulte que le propriétaire de la superficie du fonds a le droit d'intervenir dans la discussion contentieuse portée par-devant l'autorité administrative, pour y former ses prétentions et y faire valoir ses droits sur la question de savoir si la mine est entièrement épuisée ou non, et requérir l'exécution de toutes les vérifications géologiques propres à faire connaître la vérité.

795. Mais si l'administration s'obstinait à décider que le champ d'exploitation n'est pas épuisé, et qu'il faut en continuer l'exercice, le concessionnaire résisterait-il donc forcément obligé d'exécuter des travaux dont il ne serait pas seulement indemnisé par le produit de la mine ?

Dans ce cas le concessionnaire aurait au moins le droit de faire un abandon pur et simple de la mine ; et si le gouvernement la mettait en vente par la suite, il devrait avoir encore le droit d'en exiger le prix d'adjudication, parce qu'en ne pourrait jamais dire que, dans une pareille position, il eût voulu faire une donation à l'État.

Et si la mine n'était pas remise en adjudication, le concessionnaire qui l'aurait abandonnée dans les circonstances dont on vient de parler, devrait avoir au moins la faculté d'en retirer tous les ustensiles et agrès qui pourraient lui être profitables.

SECTION X.

DES CONFLITS D'INTÉRÊTS QUI, EN CAS DE RENCLUSE DE L'ABANDON, PEUVENT S'ÉLÈVER ENTRE L'ANCIEN CONCESSIONNAIRE ET CELUI QUI LUI A SUCCÉDÉ.

796. Mode de régler les indemnités dues à l'ancien concessionnaire par le nouveau. Autorité compétente.

796. C'est une maxime générale et invariable, que nul ne peut s'enrichir aux dépens d'autrui ; d'où il faut conclure que le nouveau titulaire doit payer à l'ancien une indemnité quelconque sur le restant de la valeur estimative de l'usage à venir des puits et machines qu'il trouve établis pour le service de la mine, attendu qu'il serait obligé de les faire exécuter lui-même s'il ne les trouvait pas déjà construits.

Mais le nouveau titulaire ne doit supporter cette charge indemnitaire qu'à l'égard des puits et machines qui devront lui être utiles dans son exploitation, et dans la mesure de l'utilité dont il devra profiter, parce qu'il n'y a que ceux-là dont il pourra tirer du profit, et qu'à l'égard des autres on ne pourrait pas lui faire le reproche de s'enrichir au préjudice de son devancier.

Sur quoi il faut observer qu'il y a deux autorités à

invoker dans ce conflit d'intérêts entre l'ancien et le nouveau concessionnaire.

C'est l'autorité administrative qui doit être appelée d'abord à statuer sur l'utilité des puits ou machines qui sont le sujet des répétitions de l'un contre l'autre, attendu que c'est toujours à ce pouvoir à statuer sur tout ce qui concerne le mode et les moyens convenables d'exploitation.

Et une fois que l'administration a porté son jugement sur la question d'utilité, c'est par-devant les tribunaux que les parties doivent se retirer pour faire estimer et adjuger le montant de l'indemnité que l'un devra payer à l'autre. (Voy. l'article 27 de la loi du 28 juillet 1791.)

Ainsi, lorsque, par suite d'une déchéance ou d'un abandon de mine, on est obligé d'en venir à l'expropriation de cet immeuble pour payer les créanciers du mineur déchu ou démissionnaire, si parmi ces créanciers il en est dont les créances résultent de travaux permanents par eux faits dans la mine, et qui sont utiles à son exploitation, on doit en faire mention dans le cahier des charges, non-seulement parce qu'ils ont un privilège avant tous les autres, mais encore parce qu'à tout événement l'acquéreur sera tenu de les payer, attendu qu'ils pourront toujours lui dire que c'est en quelque sorte leur chose qui lui a été adjugée, et qu'en conséquence il leur en doit le prix.

SECTION XI.

DES RAPPORTS D'INTÉRÊTS QUI ONT LIÉ ENTRE LES PROPRIÉTAIRES DE MINES ET CEUX DES FONDS DE SURFACE, ET DES DÉBATS QUI PEUVENT S'ÉLÈVER ENTRE EUX.

797. L'action en délimitation entre deux concessionnaires est portée en justice ordinaire. Ainsi que celle qui tend au paiement de la redevance.

798. La mine étant réputée enclavée, le concessionnaire y réclame un légitime secret. Qui juge de l'utilité des travaux ? Qui fixe l'indemnité ?

797. Il est possible que le propriétaire d'un héritage obtienne la concession de la mine qui y est renfermée, et qu'ensuite un autre postulant obtienne aussi une concession minière dans la même localité, mais embrassant un plus vaste cañon.

Dans cette hypothèse il peut s'élever des difficultés entre les deux concessionnaires sur l'étendue de leurs concessions respectives ; et comme la première concession ne doit s'étendre que sous le fonds de surface du propriétaire qui l'a obtenue, si les confins de ce fonds ne sont pas reconnus par l'autre, les parties doivent être renvoyées en justice ordinaire pour y faire préjudiciellement statuer sur l'étendue de la surface de l'héritage de celui qui avait d'abord obtenu la mine y renfermée, et c'est en partant de cette décision que les limites de la seconde concession doivent être déterminées par le conseil d'État (1).

Le propriétaire du fonds de surface dans l'intérieur duquel s'exploite la mine, a un droit acquis à la redevance indemnitaire dont on a parlé plus haut, et pour l'acquisition des arrérages de laquelle il a son action ouverte à chaque échéance contre le propriétaire de la mine.

(1) Voy. l'arrêt du conseil, en l'enclavement du 13 mai 1808, dans la *Jurisprudence du conseil d'État*, par SUREY, t. IV, p. 217.

Comme la rente est civilement un immeuble susceptible d'hypothèques, si le droit rentuel était lui-même contesté, c'est au tribunal de la situation du fonds que l'action en revendication de ce droit rentuel devrait être portée.

798. La mine, considérée dans son état naturel et physique, est un immeuble bien enclavé, puisqu'il faut perforer et traverser le fonds de surface pour arriver à elle. En conséquence on doit accorder au concessionnaire le droit établi par l'article 682 du code civil, portant que le propriétaire dant les fonds sont enclavés, peut réclamer un passage sur les fonds de ses voisins pour l'exploitation de son héritage, à la charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

Ainsi le propriétaire de la mine est en droit d'établir à travers le fonds de surface les puits nécessaires pour arriver au minerai, et les machines d'extraction servant à l'apporter au-dessus du sol; comme encore il est en droit de pratiquer tout chemin convenable pour enlever la récolte ainsi amassée.

S'il s'élève des difficultés sur l'exécution de ces travaux faits au à faire pour le service de la mine, et que les propriétaires de surface ou voisins y forment opposition ou veulent les faire supprimer, c'est un point de jurisprudence constante et consacrée par un arrêt du conseil d'Etat en date du 11 août 1808, qu'à l'autorité administrative seule il appartient soit d'autoriser les travaux nécessaires à l'exploitation des mines, soit de maintenir ou faire supprimer les ouvrages pratiqués à cet effet sans autorisation, attendu que toutes les mesures de cette nature sont dans le domaine providenciel et réglementaire du gouvernement (1).

Et néanmoins c'est par-devant les tribunaux que les parties intéressées doivent revenir pour faire statuer sur les contestations élevées entre elles touchant les indemnités et le montant des dommages répétés par l'une d'elles contre l'autre, attendu qu'ici il ne s'agit plus que d'une querelle individuelle qui est entièrement dans l'intérêt privé des divers colégitaires, et qui ne se rattache point à la direction du service ou de l'exploitation de la mine (2).

SECTION XII.

DES RAPPORTS ET CONFLITS D'INTÉRÊTS QUI PEUVENT AVOIR LIEU ENTRE LES PROPRIÉTAIRES DE PLUSIEURS MINES RAPPROCHÉES LES UNES DES AUTRES.

799. Les questions de délimitation entre concessionnaires voisins jugées judiciairement. Double cas où ils ont des indemnités à prétendre, Cas d'abaisse. Cas d'inondation.

800. Pas lieu à indemnité, si le propriétaire supérieur a suivi les ordres du génie des mines, et n'a fait qu'user de son droit. Il en est de même pour l'abbaye naturellement produit.

801. Disposition de la loi française du 27 avril 1838, pour l'assèchement en commun.

802. Suite des dispositions de cette loi.

799. Deux mines concédées peuvent être rappro-

chées l'une de l'autre, et même contiguës : des questions touchant la reconnaissance des confins et délimitations peuvent donc avoir lieu entre les deux propriétaires.

Si, dans cette position, il s'élève quelque contestation sur la reconnaissance des limites dans lesquelles l'exploitation respective des mines doit être renfermée, c'est là une question de propriété ou délimitation de fonds, qui doit être portée devant les tribunaux pour y faire statuer par reconnaissance et application des actes de concession, qui sont les titres des propriétaires colégitaires (articles 23 et 26 de la loi du 21 avril 1810).

Par le rapprochement des exploitations, l'un des propriétaires miniers peut nuire à l'autre en introduisant dans sa galerie des eaux qui ne s'y infiltreraient pas auparavant, et dont le passage s'est ouvert par le déchirement du bloc du minerai, ce qui peut occasionner une question d'indemnité contre celui qui aura attiré le sinistre des eaux dans les travaux de l'autre.

Puis, s'il est possible, au contraire, que la seconde galerie d'extraction pratiquée par l'un, serve à l'écoulement des eaux qui auparavant inondaient celle de l'autre; et alors celle-ci ressentira un avantage à raison duquel on voudrait prétendre à une récompense de la part du voisin délivré du sinistre qu'il souffrait précédemment.

Voilà une double hypothèse sur laquelle l'article 43 de la loi du 21 avril 1810 statue dans les termes suivants :

« Lorsque, par le fait du voisinage ou pour toute autre cause, les travaux d'exploitation d'une mine occasionnent des dommages à l'exploitation d'une autre mine, à raison des eaux qui pénètrent dans cette dernière en plus grande quantité; lorsque, d'un autre côté, ces mêmes travaux produisent un effet contraire, et tendent à évacuer tout ou partie des eaux d'une autre mine, il y aura lieu à indemnité d'une mine au faveur de l'autre : le règlement s'en fera par experts. »

Cet article, s'il devait être rigoureusement appliqué à toutes les espèces, deviendrait inconciliable avec les principes du droit les mieux avérés : car, en admettant que le propriétaire de la couche supérieure de la mine d'où s'écoulent les eaux n'ait fait qu'exécuter exactement le plan d'exploitation qui lui avait été tracé par les ingénieurs, en supposant qu'il n'ait fait qu'user de son droit sans commettre aucune faute dans l'exécution de ses travaux, l'inondation imprévue et impossible à prévoir, qui est arrivée ensuite, n'est absolument qu'un pur cas fortuit, dont celui qui ne s'est rendu coupable d'aucune faute, en ce qui concerne la cause, n'est point responsable : *agrum magnitudines à nullo prestantur* (L. 23 in fine, ff. de reg. jur.).

800. Le propriétaire supérieur qui ne s'est rendu coupable d'aucune faute dans l'exécution de ses travaux, n'a donc contracté aucune dette indemnitaire envers le possesseur de la mine située plus bas, puisque le dommage que peut éprouver celui-ci ne doit être attribué qu'à un pur cas fortuit.

Mais si, ensuite, le propriétaire inférieur avait, par son fait, donné lieu à un écoulement des eaux, dont l'évacuation lui plus ou moins profitable au propriétaire supérieur, qui en fut par là débarrassé, ce possesseur de la mine du bas ne devrait-il pas,

(1) Voy. l'arrêt du conseil, au le décret du 10 août 1808, dans la *Jurisprudence du conseil d'Etat*, par SIREY, t. 1, p. 181.

(2) Voy. l'art. 27, tit. 1, de la loi du 28 juillet 1791, et encore l'arrêt du conseil au le décret du même jour 10 août 1808, dans le même auteur, p. 183.

au moins sous ce point de vue, être considéré comme ayant acquis, envers le propriétaire de la mine supérieure, un droit de récompense à raison du bénéfice résultant de son œuvre au profit de ce dernier ?

Il faut encore adopter ici la négative, et dire que le fonds inférieur étant naturellement soumis à la servitude de l'écoulement des eaux dérivant des fonds supérieurs, le propriétaire de ce fonds inférieur n'a fait qu'assainir ou débarrasser sa propre chose en procurant l'écoulement des eaux qui lui portaient du préjudice ; que, n'ayant travaillé que dans la vue de son propre intérêt et pour s'affranchir d'une charge qui ne pesait que sur lui, il ne peut avoir aucun recours en indemnité de travaux contre qui que ce soit.

Ainsi, en raisonnant toujours dans l'hypothèse où les propriétaires voisins de mines n'auraient à se faire mutuellement le reproche d'aucune faute plus ou moins grave, mais notable, dans leurs travaux d'exploitation, l'on doit convenir que l'art. 45 précité de la loi du 21 avril 1810 fut conçu dans un sens trop étroit : aussi a-t-il été refondu et amplement modifié par la loi du 27 avril 1854, ayant pour objet spécial le règlement des travaux d'assèchement des mines, et qui, remontant à la cause naturelle des inondations qui en viennent trop souvent paralyser les travaux, veut qu'en général ces sortes d'accidents soient considérés comme des sinistres communs tombant à la charge des propriétaires des mines qui en sont atteintes, et qui doivent être collectivement par eux réparés, de manière qu'en dernière analyse les frais des travaux soient répartis entre tous les propriétaires miniers de la localité, dans la proportion de leurs intérêts à cette grande œuvre.

Ce dernier système est absolument juste : car, les concessions de mines portant sur des objets toujours plus ou moins inconnus, les concessionnaires qui les acceptent, se soumettent nécessairement au jeu des chances aléatoires qui en sont nécessairement la suite.

801. Suivant l'article 1^{er} de cette dernière loi, « lorsque plusieurs mines situées dans des concessions différentes seront atteintes ou menacées d'une inondation commune qui sera de nature à compromettre leur existence, la sûreté publique ou les besoins des consommateurs, le gouvernement pourra obliger les concessionnaires de ces mines à exécuter en commun et à leurs frais les travaux nécessaires soit pour assécher tout ou partie des mines inondées, soit pour arrêter les progrès de l'inondation.

« L'application de cette mesure sera précédée d'une enquête administrative à laquelle tous les intéressés seront appelés, et dont les formes seront déterminées par un règlement d'administration publique. »

Art. 2. « Le ministre décidera, d'après l'enquête, « quelles sont les concessions inondées ou menacées d'inondation qui doivent opérer, à frais communs, les travaux d'assèchement.

« Cette décision sera notifiée administrativement aux concessionnaires intéressés. Le recours contre cette décision ne sera pas suspensif.

« Les concessionnaires ou leurs représentants, désignés ainsi qu'il est dit à l'art. 7 de la présente loi, seront convoqués en assemblée générale, à l'effet de nommer un syndicat composé de trois ou cinq membres, pour la gestion des intérêts communs.

« Le nombre des syndics, le mode de convocation et de délibération de l'assemblée générale, seront réglés par un arrêté du préfet,

« Dans les délibérations de l'assemblée générale, les concessionnaires ou leurs représentants auront un nombre de voix proportionnel à l'importance de chaque concession.

« Cette importance sera déterminée d'après le montant des redevances proportionnelles acquittées par les mines en activité d'exploitation, pendant les trois dernières années d'exploitation ; ou par les mines inondées, pendant les trois années qui auront précédé celle où l'inondation aura envahi les mines. La délibération ne sera valide qu'autant que les membres présents surpasseront en nombre le tiers des concessions, et qu'ils représenteront entre eux plus de la moitié des voix attribuées à la totalité des concessions comprises dans le syndicat.

« En cas de décès ou de cessation des fonctions des syndics, ils seront remplacés par l'assemblée générale dans les mêmes formes qui auront été suivies pour leur nomination. »

Après ces mesures préparatoires, il faut un règlement pour fixer définitivement l'organisation du syndicat, déterminer sa compétence, et tracer la marche à suivre pour l'exécution des travaux d'assèchement et c'est à quoi il est pourvu en ces termes par l'article suivant :

Art. 3. « Une ordonnance royale rendue dans la forme des règlements d'administration publique, et après que les syndics auront été appelés à faire connaître leurs propositions, et les intéressés leurs observations, déterminera l'organisation définitive et les attributions du syndicat, les bases de la répartition soit provisoire, soit définitive, de la dépense entre les concessionnaires intéressés, et la forme dans laquelle il sera rendu compte des recettes et des dépenses.

« Un arrêté ministériel déterminera, sur la proposition des syndics, le système et le mode d'exécution et d'entretien des travaux d'épuisement, ainsi que les époques périodiques où les taxes devront être acquittées par les concessionnaires.

« Si le ministre juge nécessaire de modifier la proposition du syndicat, le syndicat sera de nouveau entendu ; il sera fixé un délai pour produire ses observations. »

Rien ne fait mieux voir l'importance que la loi attache à ces sortes de travaux, que ce qu'on trouve prescrit dans l'article suivant :

802. Art. 4. « Si l'assemblée générale, dûment convoquée, ne se réunit pas, ou si elle ne nomme point le nombre de syndics fixé par l'arrêté du préfet, le ministre, sur la proposition de ce dernier, instituera d'office une commission composée de trois ou de cinq personnes, qui sera investie de l'autorité et des attributions des syndics.

« Si les syndics ne mettent point à exécution les travaux d'assèchement, ou s'ils contrevenaient au mode d'exécution et d'entretien réglé par l'arrêté ministériel, le ministre, après que la contravention aura été constatée, les syndics préalablement appelés, et après qu'ils auront été mis en demeure, pourra, sur la proposition du préfet, suspendre les syndics de leurs fonctions, et leur substituer un nombre égal de commissaires.

« Les pouvoirs des commissaires cesseront de droit à l'époque fixée pour l'expiration de ceux des syndics. Néanmoins le ministre, sur la proposition du préfet, aura toujours la faculté de les faire cesser plus tôt.

« Les commissaires pourront être rétribués : dans ce cas le ministre, sur la proposition du préfet, fixera le taux des traitements, et leur montant sera

« acquitté sur le produit des taxes imposées aux concessionnaires. »

Mais ne pourrait-on pas attribuer aussi un traitement aux syndics ordinaires ?

Nous ne voyons rien dans la loi qui prohibe cette mesure. Quoique les syndics, communément pris parmi les concessionnaires, vaquent aux opérations du syndicat dans leur intérêt propre, ils agissent aussi dans l'intérêt des autres : pourquoi il serait juste de leur attribuer une indemnité à ce sujet ; et d'ailleurs leurs fonctions ne pourraient qu'en être mieux et plus assidûment remplies dans l'intérêt de tous.

Art. 5. « Les rôles de recouvrement des taxes réelles en vertu des articles précédents, seront dressés par les syndics, et rendus exécutoires par le préfet. »

Déjà nous avons vu plus haut (n° 784) qu'à défaut du paiement de cette taxe dans le délai de deux mois à dater de la sommation faite à ce sujet, la mine doit être réputée comme abandonnée.

Nous nous arrêtons ici. Nous n'avons plus rien à dire sur cet article, non plus que sur les autres, touchant lesquels nous avons donné nos explications plus haut (voy. sous les n° 783, 784, 785).

SECTION XIII.

DES EXPLOITATIONS DES MINES SANS LEUR RAPPORT AVEC L'INTÉRÊT PUBLIC.

802. L'autorité administrative est revêtue du pouvoir de surveillance. Caractère de la mission des ingénieurs. Leur action si l'exploitation est restreinte ou dangereuse.

803. Non-seulement l'exploitation des mines peut être envisagée sous le rapport des conflits d'intérêts élevés soit entre le propriétaire de la mine et celui du fonds de surface, soit entre deux exploitants au voisinage l'un de l'autre ; mais elle peut être considérée aussi par rapport aux conflits d'intérêts publics qui peuvent être menacés de quelque lésion, et c'est sur ce chef que statuent les articles 47, 48, 49 et 50 du tit. V de la loi du 21 avril 1810.

Remarquons d'abord les termes dans lesquels ce titre est conçu ; il porte : *De l'exercice de la surveillance sur les mines par l'administration*. On voit par ce début que, quoiqu'il s'agisse beaucoup des ingénieurs dans les articles qui vont suivre, néanmoins il n'y a que le pouvoir administratif qui soit ici revêtu de l'autorité de surveillance.

Art. 47. « Les ingénieurs des mines exerceront, sous les ordres du ministre de l'intérieur et des préfets, une surveillance de police pour la conservation des édifices et la sûreté du sol. »

Ces ingénieurs n'étant revêtus d'aucune autorité juridictionnelle, ni d'aucune autorité exécutive de contrainte, n'arrivent point au lieu de l'exploitation pour y donner des ordres formels, mais pour y communiquer les avis d'hommes bienveillants et éclairés par leurs études et les leçons de l'expérience.

Art. 48. « Ils observeront la manière dont l'exploitation sera faite, soit pour éclairer les propriétaires sur ses inconvénients ou ses améliorations, soit pour avertir l'administration des vices, abus ou dangers qui s'y trouveraient. »

Quoique les ingénieurs n'aient aucun caractère juridictionnel pour donner des ordres, ils sont cependant compétents et ont une mission pour dresser des

procès-verbaux constatant les désordres qu'en leur qualité d'hommes de l'art ils ont pu remarquer dans les exploitations de mines, pour communiquer ces procès-verbaux comme avertissements donnés à l'administration.

Art. 49. « Si l'exploitation est restreinte ou suspendue de manière à inquiéter la sûreté publique ou les besoins des consommateurs, les préfets, après avoir entendu les propriétaires, en rendront compte au ministre de l'intérieur, pour y être pourvu ainsi qu'il appartiendra. »

Le service des ingénieurs est, surtout en ce cas, de la plus grande utilité pour éclairer l'administration sur les dangers qui peuvent se rattacher à un état déperissant de l'exploitation.

Art. 50. « Si l'exploitation compromet la sûreté publique, la conservation des puits, la solidité des travaux, la sûreté des ouvriers mineurs, ou des habitations de la surface, il y sera pourvu par le préfet, ainsi qu'il est pratiqué en matière de grue ou voirie, et selon les lois. »

Il faut voir, sur les règles à suivre en matière de grande voirie, tous les développements que nous en avons amplement donnés dans notre Traité du domaine public, n° 276.

SECTION XIV.

DES AUTORITÉS QUI PEUVENT ÊTRE COMPÉTENTES A INVOQUER EN CAS QUI CONCERNENT LES MINES.

804. Objets distincts du pouvoir administratif et du pouvoir judiciaire.

805. Mode de recours contre les décisions du pouvoir administratif.

806. Action de l'autorité administrative pour la recherche des mines. La demande de concession est adressée au préfet.

807. Cette autorité accorde la concession, statue sur les cas où la sûreté publique est compromise, prescrit la direction des travaux. Après la concession naissent les questions de propriété privée.

808. Cette section ne doit, pour ainsi dire, comprendre que le résumé de ce qui a déjà été dit plus haut ; cependant on y trouvera encore quelques décisions qui n'ont pas été consignées dans les sections qui précèdent.

En reprenant les choses dans leur généralité, et nous reportant jusqu'à leur source, nous avons à indiquer ici le point de départ et la marche de deux autorités, qui sont le pouvoir administratif et le pouvoir judiciaire.

Le pouvoir administratif est celui qui, en remontant la hiérarchie de ses agens, prend directement sa source dans l'autorité même du roi ; c'est le pouvoir providentiel de la société : il fait des règlements soit sur la plus sage exécution des lois, soit sur les matières et détails auxquels la loi n'a pas pourvu elle-même, et ces règlements doivent être exécutés comme des lois en sous-ordre : il tout quoi il résulte que c'est encore à ce même pouvoir providentiel à statuer sur les diverses questions et débats qui ont un trait direct aux intérêts généraux de la société.

Le pouvoir judiciaire, plus restreint dans sa mission, n'est établi au civil que pour statuer sur les droits qui nous sont acquis : il ne prononce que sur les débats individuels qui s'élèvent entre les divers

membres du corps social : ou entre toute corporation civile considérée *ut wholes*, et des simples particuliers, sur des droits de propriété contestés de part et d'autre, sans étendre son action plus loin ; et c'est pourquoi il est défendu aux juges de prononcer par voie de dispositions générales et réglementaires dans les causes et débats qui leur sont soumis.

805. Le pouvoir administratif occupant la somme du l'ordre social, tout ce qu'il prescrit doit être respecté par les juges des tribunaux, qui ne peuvent rien statuer de contraire à ses ordres, ni les interpréter, ni les contrôler : en sorte que celui qui eût avoir le droit d'élever des réclamations contre quelque mesure ordonnée par l'administration, est obligé d'agir par le moyen de pétitions adressées successivement aux agents de ce pouvoir, en remuant jusqu'au roi en son conseil, suivant les cas, sans pouvoir invoquer aucun tribunal, attendu que, dans les matières d'intérêt public, on ne saurait opposer à ce pouvoir la loi d'un jugement autre que celui qu'il aurait rendu lui-même.

Si, après ces observations générales, nous arrivons à la matière des mines, nous allons y trouver beaucoup d'applications des principes qu'on vient d'exposer.

806. Nous dirons d'abord que les mines intéressent trop le bien général de la société pour qu'on ait dû en abandonner librement l'exploitation à la cupidité ou à l'ignorance du premier venu : en conséquence du quoi nos lois ont établi sur cette matière un régime qui plane au-dessus de toutes les passions particulières, pour arriver plus sûrement à la satisfaction des intérêts généraux du corps social.

Comme les mines sont des richesses cachées dans le sein de la terre, pour pouvoir en profiter il faut d'abord en faire la recherche, afin de s'assurer positivement de leur existence, avant d'en demander la concession et le droit de les exploiter.

Nous n'avons pas à nous occuper de la question de savoir quels sont les signes extérieurs observés dans le terrain de surface, auxquels les explorateurs de mines doivent s'attacher pour se déterminer à les mettre en évidence par les fouilles qu'ils y auront pratiquées : ce sont là des choses qui se rattachent à une science expérimentale qui n'est pas de notre compétence.

Lorsque la recherche est à faire par le propriétaire du fonds dans l'intérieur duquel on croit que la mine est renfermée, il n'y a qu'à mettre la main à l'œuvre, sans recourir à aucune formalité préalable qui soit à remplir ; et il en est de même lorsque c'est par le consentement positif du maître de l'héritage que la recherche est faite par un tiers.

Mais lorsque le propriétaire du sol ne consent pas à laisser pratiquer des sondes ou des fouilles de recherche dans son héritage, il faut recourir aux ordres de l'autorité pour vaincre sa résistance, et cette autorité se trouve seulement dans le pouvoir administratif, qui est chargé de prescrire toutes les mesures dont l'exécution se rattache aux intérêts généraux de la société.

Les permissions de recherches sont accordées par le ministre de l'intérieur sur l'avis de l'administration des mines, d'après un arrêté pris par le préfet du département sur la demande, qui doit contenir d'une manière précise l'objet de la recherche, la désignation du terrain, et les noms et domicile de celui qui en est le propriétaire. La permission ne peut être accordée qu'à la charge d'une indemnité préalable envers le maître du sol, à raison de la non jouissance qu'il

pourra souffrir, et des dégâts causés à la surface du fonds, et après qu'il aura été entendu (voy. dans la section IV, § 1, de l'instruction ministérielle du 5 août 1810).

Une fois qu'on est parvenu à la découverte de la mine, c'est au préfet de la situation des lieux que doit d'abord être adressée la demande en concession, parce que c'est ce magistrat qui est chargé d'instruire le gouvernement de toutes les circonstances qui se rattachent à une affaire administrative d'une si haute importance ; et c'est pourquoi ce même fonctionnaire doit ordonner et faire faire toutes les publications de la demande dont il a été parlé plus haut.

807. Aucune mine ne peut être légalement exploitée qu'en vertu d'un acte de concession accordé par le roi en conseil d'Etat ; et c'est cette même autorité souveraine qui est seule juge des motifs ou considérations d'après lesquels la concession doit être faite à l'un plutôt qu'à l'autre, lorsqu'il y a plusieurs demandeurs.

Lorsque l'exploitation d'une mine est de nature à compromettre la sûreté publique ou les besoins des consommateurs, la question, étant entièrement dans le domaine de la police générale, est par là même administrative de sa nature, et c'est par-devant le préfet qu'elle doit être d'abord portée (articles 40 et 50).

Le pouvoir administratif est encore exclusivement compétent pour statuer sur la direction des travaux d'exploitation, parce que c'est là un point réglementaire qui a ses rapports immédiats avec l'intérêt public ; mais un arrêté administratif porté sur cet objet ne peut faire obstacle à ce que les questions d'intérêt privé résultant des conventions des parties ou d'autres circonstances, soient portées devant les tribunaux (1).

Après l'acte de concession, tout ce qui touche aux mines elles-mêmes ne concerne plus qu'un genre particulier de propriété foncière, qui, comme tel, se trouve exclusivement placé sous la compétence des tribunaux, soit par rapport aux hypothèques et privilèges dont les mines peuvent être grevées au profit des tiers (articles 7 et 19, 30 et 31), soit par rapport à l'observation des règles de voisinage et de délimitation (article 46) sur l'exécution desquelles il pourrait s'élever des difficultés entre les propriétaires.

Ainsi toutes les discussions, soit en saisie immobilière ou en expropriation forcée, qui peuvent avoir lieu de la part des créanciers du propriétaire de la mine, doivent être portées devant les tribunaux, et suivies dans les formes ordinaires.

Ainsi encore, le cas arrivant où le propriétaire d'une mine voudrait pousser ses travaux d'exploitation jusque sous des maisons ou lieux d'habitation, ou sous d'autres exploitations voisines, il devra donner caution de toute indemnité en cas d'accident, et toutes les contestations qui pourraient s'élever à l'occasion de ce cautionnement devraient être portées en justice ordinaire (article 13), comme toutes les altercations qui s'élèvent à raison du voisinage entre les propriétaires de fonds.

Ainsi, enfin, lorsque avant l'émission du décret de concession d'une mine, il y a une opposition formée à la demande, et que cette opposition est motivée sur la propriété de la mine, que le tiers opposant soutient lui être déjà acquise, c'est encore là une question de propriété foncière, qui doit être renvoyée par-devant

(1) Voy. l'arrêt du conseil du 5 avril 1806, dans *MACHILLÉ*, t. VII, p. 199 ; et l'art. 25 de la loi du 26 juillet 1791.

les tribunaux avant de donner suite à la demande ou concession (article 28).

SECTION XV.

DES EXPERTISES QUI PEUVENT AVOIR LIEU AU SUJET DES MINES.

808. Quand il s'agit de reconnaître les droits individuels des parties, expertise judiciaire. Secus si le conflit se rattache directement à un intérêt public.
809. Expertise judiciaire pour évaluer l'indemnité due par le nouveau à l'ancien concessionnaire. Principe général de la loi de 1810.
810. Choix des experts. Avis du ministre public.
811. Cas d'expertises administratives. Travaux faits avant la concession.
812. Secus s'il s'agit de contestation sur l'exécution d'un contrat pour ces travaux.
813. Le débat entre un concessionnaire déchu et le concessionnaire nouveau pour le règlement des indemnités, appartient de droit à l'autorité administrative. Conciliation de cette décision avec celle du n° 809.
814. Nouveau cas d'application d'expertise administrative quand il s'agit d'occupation de terrains pour la recherche et la découverte des mines.

808. Ce que nous avons à dire dans cette section n'est que comme la suite de la précédente, sur une spécialité d'application.

Les cas dans lesquels il peut être nécessaire ou utile de recourir à des expertises pour la décision des débats touchant aux mines ou à leur exploitation, sont en nombre indéfini, pourquoi il serait inutile de nous attacher à les signaler par détail. Mais ce que nous devons faire pour l'éclaircissement de cette matière, c'est d'indiquer les autorités devant lesquelles on doit recourir pour procéder légalement à ces sortes d'opérations.

Le principe général qu'il ne faut pas perdre de vue, c'est que toutes les fois qu'il ne s'agit de reconnaître que les droits individuels des parties colligantes, c'est en justice ordinaire qu'on doit recourir pour la nomination des experts et l'exécution de l'expertise, et qu'au contraire c'est par-devant l'administration qu'on doit procéder toutes les fois que le conflit sur lequel les experts sont appelés à donner leur avis ou à faire leur rapport, se rattache directement à un intérêt public; et c'est là ce que nous allons éclaircir, autant que nous le pourrons, par les applications suivantes.

PREMIÈRE CLASSE. — Des expertises judiciaires.

809. Aux termes de l'article 18 de la loi du 28 juillet 1791, « s'il se présente de nouveaux demandeurs en concession ou permission pour continuer l'exploitation d'une mine abandonnée, ils seront tenus de rembourser aux anciens concessionnaires la valeur des échelles, étais, charpentes, matériaux, et de toutes machines qui auront été reconnues nécessaires pour l'exploitation de la mine, suivant l'estimation qui en sera faite de gré à gré, sinon par des experts, gens de l'art, qui auront été choisis par les parties, ou nommés d'office. »

On voit qu'il ne s'agit là que des intérêts individuels et privés à démembrer entre l'ancien et le nouveau concessionnaire : d'où il résulte que l'expertise doit avoir

lieu en justice ordinaire; et c'est là ce que décide effectivement l'article 27 de la même loi, portant que « toutes demandes en règlement d'indemnité, et toutes autres sur l'exécution du présent décret, seront portées par-devant les juges de paix ou les tribunaux de district, suivant l'ordre de compétence, et d'après les formalités prescrites par les décrets sur l'ordre judiciaire. »

Voilà donc une grande étendue de compétence au sujet des mines, accordée aux tribunaux ordinaires depuis 1791; et si nous consultons la loi du 21 avril 1810, nous allons voir qu'elle paraît encore étendre plus loin les attributions des tribunaux dans ce qui concerne les contestations relatives aux mines. Voici, en effet, ce que nous trouvons bien explicitement statué dans trois articles du titre IX sur les expertises :

Art. 87. « Dans tous les cas prévus par la présente loi, et autres naissant des circonstances, où il y aurait lieu à expertise, les dispositions du titre XIV du code de procédure civile, art. 303 à 323, seront exécutées. »

Suivant l'article 303, qui est ici indiqué le premier, l'expertise ne doit être faite que par trois experts, à moins que les parties ne consentent qu'il n'y soit procédé que par un seul, afin d'éviter les embarras des partages d'avis entre les experts, qui trop souvent se comportent comme si leur mission ne consistait qu'à soutenir, chacun de son côté, les intérêts de la partie qui l'a nommé.

Les articles suivants du code de procédure statuent sur la manière dont les experts doivent être nommés, le serment qu'ils doivent prêter, et les récusations que les parties peuvent faire à leur égard, etc.; et, enfin, l'article 323 ajoute que « les juges ne sont point astreints à suivre l'avis des experts, si leur conviction s'y oppose. » Mais revenons à la loi du 21 avril sur les mines.

810. Art. 88. « Les experts seront pris parmi les ingénieurs des mines, ou parmi les hommes notables et expérimentés dans le fait des mines et de leurs travaux. » Rien de plus conforme à l'exacte recherche de la vérité.

Art. 89. « Le procureur impérial sera toujours entendu, et donnera ses conclusions sur le rapport des experts. » On voit bien par là qu'il n'est alors question que d'expertises judiciaires, et certainement d'expertises administratives : car le procureur du roi ne peut être appelé à donner ses conclusions devant le conseil de préfecture.

Il résulte de tout ce qui vient d'être dit, que dans les cas, d'un nombre indéfini, où il peut être question de faire valoir des experts pour apprécier les droits des parties colligantes sur le fait des mines, les attributions de la justice ordinaire sont très-étendues; mais cependant elles n'embrassent pas le tout, parce que l'autorité administrative en a aussi sa part.

DEUXIÈME CLASSE. — Des expertises administratives.

811. La compétence des tribunaux ordinaires en fait d'expertises, a lieu lorsque les experts n'ont à apprécier que des intérêts particuliers et individuels sur l'étendue respective desquels les plaideurs ne sont pas d'accord.

La compétence des tribunaux administratifs l'emporte, au contraire, lorsque les appréciations à faire par les experts ont un rapport direct à des intérêts publics, ou à l'exécution des règles d'ordre général confiées au pouvoir administratif seulement.

Arrivons à des exemples.

Aux termes de l'article 40 de la loi de 1810 sur les

mines, toutes les questions d'indemnités à payer par les propriétaires de mines à raison des recherches ou travaux antérieurs à l'acte de concession, doivent être décidées conformément à l'article 4 de la loi du 28 pluviose an VIII, c'est-à-dire par le conseil de préfecture; mais pourquoi cela? C'est par la raison que les travaux antérieurs à l'acte de concession n'ayant pu avoir lieu contrairement avec un concessionnaire là où il n'y en avait point encore d'établi, et n'ayant été exécutés que sous les ordres de l'autorité administrative, appartiennent naturellement à la classe des travaux publics, sur lesquels l'ordre judiciaire n'a ni inspection ni compétence à exercer. (Voy la loi du 28 pluviose an VIII, art. 4.)

Si donc la difficulté porte sur l'ossimation des travaux qui ont précédé l'acte de concession, c'est par-devant le conseil de préfecture qu'on devra procéder à la nomination des experts et à l'homologation de leur rapport, puisque c'est cette autorité qui doit être saisie de la contestation du fond.

Mais il faut remarquer qu'il ne s'agit encore ici que des indemnités à payer pour prix des travaux de main-d'œuvre, comme pour la confection des fouilles et celle des puits, et non pour indemnités dues à raison des dégradations des héritages voisins, dont il va être question.

§12. Il résulte de là que si c'était le propriétaire du fonds renfermant la mine qui en eût obtenu la concession après avoir marchandé les travaux de recherche à un tiers, et qu'il y eût ensuite contestation entre lui et son entrepreneur sur le montant de l'indemnité due à ce dernier, c'est, au contraire, en justice ordinaire que la contestation devrait être portée, et que l'expertise, s'il y avait lieu de recourir à ce moyen, devrait être ordonnée et exécutée, parce qu'en ce cas singulier il ne s'agirait plus de statuer sur la valeur de travaux ordonnés ou autorisés directement par l'administration, mais seulement sur l'exécution des conventions des parties, et que c'est là une chose qui est essentiellement dans les attributions de la justice ordinaire.

§13. La compétence du tribunal administratif embrasse donc, d'abord, tout ce qui concerne les indemnités qui peuvent être dues à raison des travaux de recherche antérieurs à la concession, c'est-à-dire à raison des ouvrages de main-d'œuvre pratiqués dans le fonds pour parvenir à la découverte et à l'exploitation de la mine. Sur quoi nous ferons remarquer que, suivant un arrêt du conseil d'Etat du 27 avril 1825 (1), la même règle de compétence doit être appliquée au cas où un premier concessionnaire, condamné à la déchéance, se trouve en conflit d'intérêts avec un nouveau concessionnaire contre lequel le premier répète les indemnités qui peuvent lui être dues à raison des travaux qu'il a opérés durant sa jouissance de fait, et qui sont utiles à l'exploitation de la mine. C'est encore au conseil de préfecture que leurs débats doivent être portés, comme dans le cas où les travaux dont on répète le prix auraient été faits antérieurement à tout acte de concession, attendu qu'il est toujours vrai de dire que l'indemnité répétée porte sur des ouvrages exécutés antérieurement à la concession actuelle, qui est la seule véritable.

Mais cette décision du conseil d'Etat n'est-elle pas directement en opposition avec l'article 27 de la loi de 1791, que nous avons rapporté ci-dessus, et suivant lequel, dans le cas où le concessionnaire du droit d'exploiter vient à abandonner la mine, c'est en justice

ordinaire que doivent être portés les débats entre lui et son successeur à raison des travaux utiles faits par le premier et dont le second profite?

La raison de disparité entre ces deux hypothèses consiste en ce que la déchéance, quand elle est prononcée, n'a lieu que par suite d'une condition résolutoire qui reporte ses effets au moment même de la concession rétroactivement au point où, en sorte que, la concession devant être considérée, dans le droit, comme non avenue ou comme n'ayant jamais été faite, celui qui obtient la mine après la déchéance de l'autre, est le premier concessionnaire véritable; tandis qu'au contraire, lorsqu'il s'agit de l'abandon de la mine, il n'est pas possible de dire que l'abandonnaire doive être considéré comme n'ayant jamais été concessionnaire, en droit aussi bien qu'en fait; d'où il résulte que les travaux à raison desquels il répète ses indemnités ne sauraient être réputés avoir été faits avant la concession de la mine, ni, par conséquent, soumis à la règle tracée par l'article 46 de la loi de 1810.

§14. Il peut être dû des indemnités non-seulement pour les travaux de recherche des mines dont on vient de parler, mais encore pour l'occupation des terrains du voisinage de ces travaux de recherche; et voici ce que nous trouvons à ce sujet dans l'article 44 de la loi du 1810 sur les mines, soit dans la loi de 1807, à laquelle cet article nous renvoie.

Art. 44 de la loi de 1810. « Lorsque l'occupation des terrains pour la recherche ou les travaux des mines prive les propriétaires du sol de la jouissance du revenu au delà du temps d'une année, ou lorsque après ces travaux les terrains ne sont plus propres à la culture, on peut exiger des propriétaires des mines l'acquisition des terrains à l'usage de l'exploitation si le propriétaire de la surface le requiert. Les pièces de terre trop endommagées, ou dégradées sur une trop grande partie de la surface, devront être achetées en totalité par le propriétaire de la mine. »

Voilà pour la recherche ou les travaux des mines, c'est-à-dire non-seulement pour ce qui n'appartient encore qu'aux investigations et recherches des mines, mais encore pour les travaux d'exploitation des mines déjà concédées.

Passant ensuite à la seconde partie de notre article, nous y voyons que « l'évaluation du prix sera faite, quant au mode, suivant les règles établies par la loi du 16 septembre 1807 sur le dessèchement des marais, etc., titre XI; mais le terrain à acquérir sera toujours estimé au double de la valeur qu'il avait avant l'exploitation de la mine. »

Et après cela, si nous recourons au titre XI de la loi de septembre 1807, auquel nous sommes renvoyés, consultant l'article 87, qui termine ce titre, nous y lisons ce qui suit :

« Le contrôleur et le directeur des contributions donneront leur avis sur le procès-verbal d'expertise, qui sera soumis, par le préfet, à la délibération du conseil de préfecture; le préfet pourra, dans tous les cas, faire faire une nouvelle expertise. »

Voilà donc encore des cas d'expertises administratives pour fixer la valeur des dommages causés aux fonds de surface dans la recherche ou l'exploitation des mines, comme encore pour déterminer le prix d'acquisition des terrains regardés comme nécessaires à l'usage de l'exploitation minière.

Les auteurs de la loi l'ont sans doute voulu ainsi par la haute considération d'intérêt public qui se rattache à la découverte et ensuite à la meilleure exploitation des mines, sans déroger, toutefois, au respect dû à la propriété de leur voisinage.

(1) Voy. dans MICHON, t. VII, p. 215.

CINQUIÈME PARTIE.

SUR LES BIENS ENVISAGÉS PAR RAPPORT A CEUX QUI LES POSSÈDENT.

813. Les biens sont ici envisagés par rapport à ceux qui les possèdent, à cause des règles spéciales qui dérivent de la qualité de ces propriétaires. Division de la matière.

813. Dans tout ce qui précède nous n'avons considéré les biens principalement qu'en eux-mêmes, et par rapport aux règles du droit purement commun auxquelles sont généralement soumis les biens propres à chaque membre du corps social; mais ici nous allons les envisager comparativement aux matières qui les possèdent, et qui, au lieu de n'être que de simples particuliers, sont placés dans une région sociale plus relevée, ou forment diverses corporations ayant leurs droits à part, ce qui comporte beaucoup d'exceptions du droit commun, soit sur la manière d'acquiescer les biens, soit sur celle d'en jouir, de les administrer et de les transmettre à d'autres.

Les biens qualifiés par rapport à ceux qui les possèdent, et dont nous avons d'abord à présenter préliminairement la série sous les yeux du lecteur pour lui en donner une idée générale, appartiennent à beaucoup de classes dont nous avons à parler successivement, et qui sont :

- Les biens du domaine public;
- Les biens du domaine de l'Etat;
- Les biens du domaine de la couronne;
- Les biens et domaines des princes;
- Les biens des départements;
- Les biens des arrondissements;
- Les biens des établissements publics;
- Les biens communaux.

CHAPITRE XXVI.

Des biens du domaine public (1).

816. Le domaine public embrasse tous les fonds qui, asservis à l'usage de tous, ne peuvent appartenir privativement à personne.
817. L'être moral, le public, acquiert par prescription, sans qu'on puisse acquiescer ainsi contre lui. Conséquence quant à sa possession. Preuves quant à la nature du bien.
818. Principe pour reconnaître si un chemin est ou non public. La question dépend de la nature du sol, selon qu'il est public ou privé.
819. Pour faire la différence entre les chemins, c'est au principe de la destination de leur usage qu'il faut remonter.

820. Le chemin qui sert uniquement à l'exploitation des terres est privé. Renvoi au *Traité du domaine public*.

820. Comme nous avons déjà amplement traité du domaine public dans un ouvrage spécial en cinq volumes, nous devons nous abstenir d'en parler encore ici autrement que d'une manière extrêmement sommaire, en rappelant seulement les principales choses qui appartiennent à ce domaine, sans entrer dans le développement des règles du droit auxquelles elles sont spécialement soumises, et uniquement pour présenter, en tête de cette partie de notre travail actuel, l'ensemble des diverses classes qu'on doit reconnaître dans les biens considérés par rapport à ceux qui les possèdent.

L'être moral et collectif que nous appelons le public a donc aussi son domaine et ses biens, qui nous sont signalés soit par la loi positive, soit par la généralité de l'usage auquel ils sont destinés.

Suivant l'article 538 du code civil, « les chemins, routes et rues à la charge de l'Etat, les fleuves et rivières navigables ou flottables, les rivages, lais et relais de la mer, les ports, les havres, les rades, et généralement toutes les portions du territoire national qui ne sont pas susceptibles d'une propriété privée, sont considérés comme des dépendances du domaine public. »

A quoi l'article 540 ajoute : « Les portes, murs, fossés, remparts des places de guerre et des fortifications, font aussi partie du domaine public. » C'est-à-dire que le domaine public embrasse tous les fonds qui, étant asservis à l'usage ou destinés à la défense de tous, ne peuvent appartenir privativement et exclusivement à personne.

Ce domaine n'est pas en tout soumis aux règles qui gouvernent le droit ou le domaine de propriété, puisqu'il ne peut être la propriété de personne; mais il est soumis aux lois et règlements de police, et à l'administration exercée par le gouvernement ou à son nom.

821. L'être moral et collectif que nous appelons le public est donc véritablement possesseur des fonds qui sont à lui; d'où il résulte qu'il peut les acquérir par la prescription (2); mais il est remarquable que réciproquement on ne peut pas prescrire contre lui, puisque les fonds de ce domaine sont imprescriptibles, tandis que ceux des particuliers sont aliénables et prescriptibles.

Il résulte de là que, dans le litige qui n'a pour objet que le fait de la possession, les agents du domaine public peuvent se prévaloir des avantages du possesseur, et en demander la maintenance ou la réintégration; tandis que la partie adverse qui lutte contre le do-

(1) L'auteur renvoie lui-même à son *Traité du domaine public*, pour lequel nous continuons notre travail comparatif.

(2) Voy. à cet égard, l'ordonnance du 27 juillet 1816.

maine public, ne peut avoir l'avantage des actions possessoires en maintenant ou en réintégrant, dans le fonds même à l'égard duquel il est prouvé ou reconnu qu'il était jadis dans le domaine public, sans qu'on démontre qu'il en soit sorti ensuite par décret de l'autorité supérieure, attendu qu'il ne peut y avoir une vraie possession civile là où il y a l'imprescriptibilité dans la chose.

Il n'est point nécessaire que les personnages qui agissent comme contradicteurs légitimes au nom du domaine public, produisent des titres pour établir que le fonds réclamé a été cédé à ce domaine : la preuve des faits constants de l'usage pratiqué indifféremment par tous ceux qui se sont trouvés à portée de jouir de la chose, suffit pour constater le droit du public, puis-que ce n'est nul de cette manière que ce droit s'établit ordinairement (1).

Nous, les vérités de principe sont bien spécialement applicables à la matière des chemins, dont l'existence ne s'établit le plus souvent que par la preuve du possesseur, attendu que tout est en fait sur l'origine et la suite de leur établissement.

Mais, pour s'assurer si l'établissement d'un chemin doit être regardé comme légitime, il faut bien prendre garde de confondre, comme on le fait trop souvent, les règles qui gouvernent les chemins publics avec celles qui ne sont applicables qu'aux voies agrières ou aux chemins privés.

Le chemin public est celui dont le sol est lui-même public, en sorte que ceux qui le pratiquent ou en jouissent exercent pour le public un vrai possessoire sur le fonds : *Fium publicum dicimus cum ejus etiam solum publicum est*; et c'est pourquoi la prescription acquiescitive doit être admise ici au profit du public après l'exercice d'un possessoire suffisamment prolongé.

Il n'en est pas de même des voies agrières ou des chemins privés de servitude : *Fine autem privata solum alienum est, et fin tantum cundi et agendi nobis competit* (L. 2, § 31, ff. lib. XLIII, tit. VIII). Ici celui qui jouit du chemin n'a point la possession du fonds, parce qu'il ne jouit que d'un droit incorporel de servitude, qui est lui-même exclusif de tout possessoire du sol; qu'en conséquence il ne peut le prescrire, puisqu'il ne le possède pas. Il y a plus : car, aux termes de l'article 691 de notre code civil, il ne prescrit pas même le droit de passage, qui ne serait qu'une servitude discontinue.

§ 10. Il y a donc, sous les rapports les plus essentiels, une disparité absolue entre un chemin public et un simple chemin privé; mais quels sont les caractères auxquels on doit s'attacher pour les distinguer? Quelles sont les qualités différentes qui doivent servir à classer un passage au rang des chemins publics, ou à ne le placer qu'au rang subalterne de servitude ou de chemin privé?

Pour résoudre cette question, c'est au principe de la destination de son usage qu'il faut remonter, puisque les chemins ne sont publics qu'autant que leur usage est destiné au service de tout venant qui se présente pour en profiter.

Ainsi l'on doit dire que tout chemin qui sert de communication entre des lieux habités, est un chemin public; tandis que celui qui ne sert qu'à l'exploitation des terres, n'est qu'une voie privée ou un chemin de servitude.

En effet le chemin qui sert de communication entre des lieux habités n'est exclusivement établi au profit

de personne, mais pour servir à tout venant dans le trajet qu'il parcourt; il peut être visité par tout le monde, sans qu'aucun individu ait plus de droit de s'en servir qu'un autre; on peut y passer l'été comme l'hiver, et le jour comme la nuit : c'est donc un vrai chemin public, puisqu'il en remplit toutes les fonctions, et qu'il en supporte toutes les charges.

§ 20. Au contraire, le chemin qui ne sert principalement qu'à l'exploitation des terres, quelle que soit d'ailleurs l'étendue ou la multiplicité des fonds pour la desserte desquels il a été établi, ne peut être qu'un chemin privé de servitude, attendu que le droit d'en user n'appartient pas à tout le public, mais seulement à ceux qui possèdent les fonds au service ou à l'exploitation desquels il est destiné.

On doit aussi classer au rang des chemins publics celui qui est établi entre deux routes pour servir de communication de l'une à l'autre; comme encore celui qui sert à des lieux habités pour parvenir à une grande route, attendu qu'en l'un et l'autre des deux cas, le chemin ne pouvant être pratiqué, à droit égal, par tout le monde, et n'ayant aucun des caractères d'un passage de servitude, ne peut être placé ailleurs que dans la classe des chemins publics.

Ces explications que nous venons de donner sur le mot *chemin*, qui est le premier de l'article 538 du code, ne sont presque rien comparativement à l'étendue des choses qu'il y aurait à dire touchant le même sujet; et encore ce n'est là qu'une digression que nous avons faite, pensant qu'elle sera suffisante pour démontrer au lecteur que nous ne devons pas pénétrer ici dans les détails immenses de toutes les choses qui n'appartiennent pas au domaine de propriété, et pour nous autoriser à le recueillir, à cet égard, au Traité du domaine public, que nous avons publié en 1833, et qui comprend cinq volumes.

CHAPITRE XXVII.

Du domaine de l'État.

821. Différence entre le domaine public et le domaine de l'État. Qu'est-ce au par celui-ci? Observations sur la rédaction de l'art. 538.

821 2°. Les lois et rélais de la mer sont placés dans le domaine de l'État.

822. Pourquoi leur aliénation doit être autorisée par la loi. Règles spéciales pour leur administration.

823. Le domaine de l'État est placé sous la juridiction ordinaire des tribunaux. Transition.

§ 1. Le domaine de l'État ou le domaine national, tel que nous l'entendons ici, comprend les biens, soit meubles soit immeubles, qui appartiennent à la nation ou à l'État, et qui ne sont point soumis à l'usage de tous ni à la défense commune.

Il ne faut pas confondre ce domaine, qui est proprement possédé par le corps de la nation, et le domaine public, qui ne comprend que les choses qui ne sont la propriété de personne, et sur lesquelles l'autorité publique exerce seulement l'administration et la police. Cependant il est déplorable de voir encore

(1) TROUJER ajoute à cette division trois catégories, 1° le domaine des simples particuliers, c'est le domaine privé; 2° le domaine naturel : il entend par là les choses communes, telles que

l'air, la lumière; 3° le domaine d'occupation, qui comprend les choses qui ne sont pas de maître, mais peuvent en avoir un, tels sont les animaux sauvages.

des écrivains admettre cette confusion, qu'on rattache à l'ancien idiome pratiqué lorsque nos rois étaient considérés comme possédant également et à titre de souveraineté les biens du domaine de l'État et ceux du domaine public; mais il faut espérer que peu à peu le vrai langage du droit s'adaptait plus proprement à la nature des choses.

Le domaine de l'État embrasse toutes les propriétés foncières parmi lesquelles il y a de vastes forêts; tous les droits réels et mixtes qui appartiennent au corps de la nation, soit d'ancienne origine, soit provenant des émigrés ou du clergé, soit que l'État en ait la possession et la jouissance actuelles, soit qu'il ait seulement la faculté d'y rentrer par voie de rachat, droit de réversion, ou autrement (1); le domaine de l'État comprend aussi les biens du domaine extraordinaire que l'empereur Napoléon s'était réservé pour en dis-

poser à sa volonté en récompense des grands services rendus à l'empire français (2).

Il se compose encore des biens vacants et sans maître (715); de ceux acquis par les condamnés depuis la mort civile encourue, et dont ils se trouvent en possession à l'époque de leur mort naturelle (55); des successions abandonnées, et de celles des personnes décédées sans héritiers (559 et 768); des objets particuliers qui peuvent encore être confisqués sur les condamnés en police correctionnelle ou en justice criminelle; des divers genres d'épaves, dont nous avons traité plus haut, n^{os} 408 et suiv.; des terrains de fortifications et remparts des villes qui ne sont plus placés de guerre (561); des îles, îlots et atterrissements qui se forment dans les rivières navigables ou flottables (606) (3).

821 2^e (4).

(1) Voy., à cet égard, l'art. 1^{er} de la loi du 1^{er} décembre 1790.

(2) Voy. l'art. 95 de la loi française du 15 mai 1818.

(3) La distinction entre le domaine public et le domaine de l'État est ainsi énoncée par BLANQUEIN, t. I, p. 117 : « A côté des choses empreintes du caractère de la domanialité, par ce qu'elles sont consacrées à un service public, se placent les biens possédés proprement par l'État, comme des forêts, des terres, des édifices en des objets mobiliers. Ce sont là les éléments de l'ensemble du domaine national que les biens vacants, les amendes et les déshérences viennent journellement enrichir. »

« Il existe donc deux classes de propriétés domaniales; celles qui par leur destination appartiennent au domaine public; celles qui forment en quelque sorte le patrimoine de l'État lui-même, pour faire contraste avec celles des autres ordres de biens, il faut dire que le domaine public est formé de choses qui ne peuvent, sans changer de destination, se replacer dans les termes du droit commun, tandis que le domaine de l'État est soumis, à part quelques règles d'une importance secondaire, aux maximes générales de la législation civile. »

« Ainsi le domaine public est insubstituable, et par cela même imprescriptible. Comprendre-on, en effet, qu'un vertu d'une transaction, quelque avantageuse qu'on la suppose, ou par la toute-puissance du temps, un particulier devint le maître de frayer une route, de combler ou de porter de livrer une clef du pays? L'inaliénabilité et l'imprescriptibilité du domaine public sont édictées dans sa destination même; mais aussi ces règles exceptionnelles et particulières ne sont applicables qu'aux choses affectées au service de tous. Pourquoi le domaine de l'État, qu'il ne faut jamais confondre avec le domaine public, serait-il frappé de la même immutabilité? Aucun motif ne pourrait justifier cette assimilation. Ainsi les biens domaniaux de cette seconde classe peuvent-ils, sous certaines formalités et sous qu'il soit besoin de l'intervention d'une loi, être échangés ou vendus, et demeurent-ils après ces atteintes de la prescription. »

« Les biens de l'État s'accroissent, ainsi que nous venons de le faire observer, de tous les biens détachés vacants ou tombés en déshérence; et, à ce sujet, il faut signaler une singulière erreur de rédaction. Dans le texte inséré au Bulletin des lois, l'art. 559 (qui était alors sous le numéro 554), était ainsi conçu : *Tous les biens vacants et sans maître, et ceux des personnes qui décèdent sans héritiers ou dont les successions sont abandonnées, appartiennent à la nation.* Cette version fut changée dans l'édition officielle, et déclarée même la seule officielle, qui sortit en 1807 (a) des presses de l'imprimerie impériale. Au lieu de ces mots, *la nation*, on fit dans cette nouvelle édition, *le domaine public*, ce qui est évidemment une erreur. Cette rédaction, quoique plus récente, ne doit pas prévaloir sur l'édition primitive publiée sous les yeux des auteurs mêmes du code civil; l'expression *de la nation* manque sans doute de précision, mais ne résout pas, comme celle qui se trouve employée dans l'édition de 1807, au principe qu'il

(a) Prescrire, dans son *Traité du domaine*, l'erreur, qu'il appuie typographique, à l'édition publiée en vertu de l'ordonnance du 21 août 1818. C'est dans l'édition officielle de 1807 que la substitution se rencontre pour la première fois.

fallait exprimer. Les choses énumérées dans l'art. 559 n'appartiennent évidemment pas au domaine public, aucune destination spéciale ne leur imprime ce caractère.

« Les successions et les déshérences profitent au domaine de l'État. Les biens acquis par ces deux voies restent donc aliénables et prescriptibles, ce qui ne serait pas si, comme le suppose l'édition de 1807, c'était parmi les dépendances du domaine public que ces biens devaient prendre place. »

TALLIER, t. I, p. 191, fait remarquer également le vice de rédaction du l'art. 559, et il ajoute : « La vérité se trouve heureusement établie dans les art. 715 et 768 du code civil. »

Cet auteur signale un vice nouveau dans le code : C'est ici le lieu de faire remarquer l'ordre bizarre dans lequel se trouvent rangés les art. 538, 539, 540 et 541 du code civil.

« L'art. 538 énumère d'abord des choses qu'il place dans le domaine public. L'art. 539 (rectifié selon ce que j'ai dit ci-dessus) en indique d'autres qui appartiennent à l'État. Immédiatement l'art. 540 ajoute : « Les ports, mers, fossés, etc., des places de guerre, font aussi partie du domaine public. » Avant cet énoncé de trop. Enfin l'art. 541 dit : « Il en est de même des terrains, etc. ; ils appartiennent à l'État. » Mais puisque ceux-ci appartiennent à l'État, tandis que ceux qui précèdent sont dans le domaine public, il ne fallait pas dire : *Il en est de même.*

« Toutes ces bizarreries s'effacent si on adopte l'ordre suivant : 538, 539, 539 (rectifié) et 541. »

« Il ne faut pas confondre le domaine de l'État avec le domaine privé du roi : il ne faut pas non plus considérer comme étant dans le domaine de l'État, les fleuves nationaux, telles que les contributions directes et indirectes, les droits de timbre, d'enregistrement et autres de même nature. Ces droits ne dérivent point de la propriété, car l'État n'est pas propriétaire des biens des particuliers; ils se composent des sacrifices que les citoyens consentent par leurs députés, pour subvenir aux charges de l'État, dont le but est d'assurer la liberté et la sûreté des personnes et des propriétés, conformément aux lois. (FAYARD DE LANGLAND, v^o Inaliénabilité, p. 12.) Op. cit. de TOULIER, n^o 33.

La distinction entre le domaine public et le domaine de l'État n'a pas été marquée par l'auteur de l'*ancien Domaine de l'État*, au Répertoire de ROLLAND DE VILLAGEUR. Ces biens sont encore confondus par DELANTÉ, n^o 540, et TOULIER, n^o 36, 36 et 38.

(4) Les lois et relais de la mer sont placés dans le domaine de l'État. — « Une chose remarquable, dit TALLIER, t. I, p. 191, c'est que les lois et relais de la mer, que l'art. 538 du code civil plaçait dans le domaine public, ont cessé d'être insubstituable l'article 41 de la loi du 16 septembre 1807 autorise le gouvernement à les confier aux conditions qu'il aura réglées, c'est-à-dire même sans la publicité et la concurrence des enchères. »

« Les lois et relais de la mer peuvent être directement aliénés, il faut en conclure qu'ils sont prescriptibles. »

« C'est dire aussi que désormais cette espèce de biens se range dans le domaine de l'État. »

DURANTON, après avoir rappelé, au n^o 197, qu'il faut une loi pour l'aliénation des biens de l'État, ajoute, au n^o 198 : « Les lois et

§22. Quoique l'aliénation des biens de cette classe doive être autorisée par décret de la législature (1), il ne faut pas conclure de là qu'ils soient absolument hors du commerce et imprescriptibles comme les biens qui composent le domaine public : ils sont, au contraire, assujettis aux charges civiles et aux règles de la propriété ; en sorte qu'ils peuvent être prescrits (551 et 560), et que l'État est, à leur égard, soumis aux mêmes prescriptions (3227) et préérogatives d'instance (2) que les simples particuliers.

Ce n'est donc point, à proprement parler, pour placer d'abord cette espèce de biens dans le commerce, que nos législateurs ont voulu que la vente n'en pût être valablement faite qu'autant qu'elle aurait été préalablement autorisée par une loi (3). mais c'est par ce principe, que, suivant l'ordre ordinaire des choses, nulle propriété ne doit être aliénée sans la volonté du propriétaire, et que, le corps de l'État étant le propriétaire des biens nationaux, il faut bien qu'il exprime ici son consentement par l'organe du gouvernement, qui propose, et par celui des représentants de la nation, qui décrètent la vente (4).

Les biens composant ce domaine, comme ceux des communes et des établissements publics, sont administrés (art. 537 et 1712), suivant des règles particulières (5), par divers agents du gouvernement chargés d'en percevoir les revenus et de les verser dans les caisses publiques ; mais quant à son droit de propriété, l'État n'est considéré que comme un particulier contre lequel tout citoyen peut contester par devant l'autorité compétente, sans qu'il soit permis au trésor public de prétendre à aucun privilège au préjudice des droits antérieurement acquis à des tiers (2098).

§23. Pour reconnaître quelles sont les autorités compétentes lorsqu'il s'agit de statuer sur des débats touchant cette matière, il faut d'abord remonter à cette idée, que le domaine de l'État, étant soumis aux règles civiles de la propriété, se trouve par là placé sous la juridiction des tribunaux ordinaires (6), parce qu'ils

ont été institués pour garantir le droit de propriété entre les mains de tous (7) ; mais ce principe général reçoit des exceptions nombreuses, qui sont aussi la conséquence d'autres principes que nous aurons à indiquer ci-après.

Puisque tout particulier est recevable à contester, sur ses droits de propriété, contre l'État, nous sommes naturellement amené à parler des diverses actions qui peuvent être agitées en pareilles circonstances ; et, pour mieux parvenir à enchaîner les décisions particulières sous la dépendance des règles générales dont on doit les tirer, nous distinguerons les actions immobilières des actions purement mobilières, que nous diviserons encore en deux classes différentes, pour traiter séparément des unes et des autres, ce qui présentera plus de méthode et de clarté ; et, après les avoir toutes considérées sous le rapport de la compétence judiciaire, nous verrons succinctement quelle est la forme particulière de procéder dans les causes qui intéressent l'État.

SECTION PREMIÈRE.

DES ACTIONS IMMOBILIÈRES À INTENTER OU À SOUSTENIR CONTRE L'ÉTAT.

§21. Toute action immobilière dans laquelle agit l'État, est du ressort des tribunaux. Le gouvernement qui revendique un bien comme domanial, doit prouver sa domanialité. Époque à considérer. *Quid d'un partage ?*

§24. Toute contestation qui a pour objet la revendication ou la résistance de quelque immeuble, soit en demandant, soit en défendant contre l'État, doit être portée par-devant les tribunaux (8), soit que le gouvernement figure au procès comme représentant un individu auquel il aurait succédé (9), soit que l'on

relais de la mer peuvent cependant être cédés par le gouvernement aux conditions qu'il juge convenables ; et les biens acquis par un mort civilement, depuis la mort civile encourue, et qu'il laisse aux héritiers, appartiennent à cet égard à l'État par droit de déshérence, mais il est loisible au roi d'en faire, au profit de la couronne, des enfants et parents du condamné, telles dispositions que l'humanité lui suggérera.

(1) Voy. l'art. 3 de la loi du 17 novembre 1790.

(2) Voy. l'art. 568 du code de procédure.

(3) On lit dans FAYARD DE LANGLADE, *de l'inaliénabilité*, p. 14 : « Il y a cependant certaines parties du domaine public qui peuvent être aliénées sans l'autorité du pouvoir législatif : tels sont les marais, lais, relais de la mer, le droit d'endigage, les accres, atterrissements et alluvions des fleuves, rivières et torrents, quand à ceux de ces objets qui forment propriété publique au domaine, que l'article 41 de la loi du 16 septembre 1807 autorise le gouvernement à concéder aux conditions qu'il a réglées.

« Lorsque ces ventes ont été légalement consommées, elles sont irrévocables. (Voy. du 31 frimaire an viii, art. 91 ; charte, art. 9 ; loi française du 16 juillet 1815, art. 2.)

« Pour ce qui concerne les meubles et les droits incorporels, le gouvernement en a la disposition, sauf la responsabilité des fonctionnaires qui l'ont autorisé, s'il y a abus. »

(4) « Le domaine de l'État ne peut être échangé qu'en vertu d'une loi. En conséquence tous les actes faits au son absence sont réputés simples projets d'échange (L. 30 nov. 1790). 22 janvier 1820. Ordonn. cons. d'État. De Villeneuve.

... « Si celui consenti par un préfet, en vertu d'une autorisation du chef de l'État, peut être annulé, si rien dans cette autorisation n'indique la volonté du souverain de déroger à la législation en vigueur, et d'imprimer en caractère définitif à des actes pré-

paratoires (même ordonnance). Et une ordonnance du 15 décembre 1807 a déterminé les règles à suivre dans l'instruction des demandes d'échange d'immeubles contre les propriétés de l'État. (DALLOZ, P. 27, 3, 21.)

... « Et il a été rendu, les 3-13 mai 1814, une loi relative à l'échange de la partie non appartenant du Palais-Royal entre la forêt de Boulogne et le bois dit de *Boulogne-de-Brieux*, dépendant du domaine de la couronne. » (DALLOZ, P. 24, 3, 49.)

(5) Voy. sur ces règles le titre II de la loi du 5 novembre 1790. (6) Op. conf. de TOULIER, n. 43 ; de DRYANT, qui ajoute, n. 199 : « Et pourvu toutefois qu'il ne s'agisse pas de l'exécution ou de l'interprétation d'un acte émané de l'autorité administrative, cas dans lequel c'est à cette autorité à connaître de la contestation.

« Le motif de cette restriction a été de protéger les acquéreurs des biens dits nationaux, contre les attaques auxquelles ils auraient pu être exposés à raison de leur acquisition. L'État leur a garanti la jouissance de ce qui a été porté dans le contrat de vente, sauf aux tiers leur recours contre lui, s'il y a lieu.

« Mais les engagements commis par des tiers, au profit des acquéreurs, sur leurs voisins, sans que, dans l'un et l'autre cas, la question doive se décider par les actes d'aliénation faits par l'État, sont du ressort des tribunaux. »

(7) Voy. le décret impérial du 18 juillet 1806, dans le *Répertoire*, au mot *Contestations des domaines nationaux*, t. III, p. 40. (8) Voy. l'art. 69 du code de procédure.

« La loi du 16 juin 1800, portée dans le royaume des Pays-Bas, a étendu ce principe même aux questions relatives à la valeur et à la portée des adjudications de biens nationaux. Ce principe nouveau a été appliqué le 26 octobre 1823, par la cour de cassation de Belgique. (J. de B., 1823, t. 1, 102.) »

(9) Voy. la loi du 21 prairial an 10.

conteste directement avec l'Etat sur un bien d'ancienne origine (1), ou sur la validité d'anciens titres (2), attendu qu'en tous cas la cause du domaine porte toujours sur une question de propriété.

Il en est de même, et par identité de raison, lorsqu'il s'agit de droits d'usage ou de servitude revendiqués sur des immeubles nationaux (3).

Réciproquement, c'est par-devant les tribunaux que le gouvernement doit porter son action lorsqu'elle tend à revendiquer quelques biens, en les faisant déclarer appartenir à l'Etat; mais alors il faut qu'il soit muni des titres constatant la domanialité des biens par lui revendiqués, et que ces titres soient d'une date postérieure à la publication de l'édit du février 1566, ou que, s'ils sont antérieurs à cette date, ils contiennent clause de retour ou réserve de rachat, le tout sauf les exceptions portées par l'article 3 de la loi du 14 ventôse an vii (4).

Mais il en est autrement lorsqu'il s'agit d'une demande en partage: elle ne peut être soumise qu'au pouvoir administratif, parce que le partage renferme une espèce d'aliénation, et que les administrateurs sont seuls délégués pour aliéner au nom de l'Etat (5).

SECTION II.

DES LES ACTIONS MOBILIÈRES QU'ON VOUDRAIT INTENTER CONTRE L'ÉTAT.

825. Compétence des tribunaux à raison des actions mobilières. À moins qu'il ne s'agisse de partage ou de connaître d'actes administratifs.

826. Du principe que l'on ne peut attester des jugements à charge de l'Etat, dérive l'incompétence des tribunaux pour statuer sur la réclamation d'une créance à charge de l'Etat.

827. Exemples divers de cas où existe cette incompétence.

828. Ce principe n'est plus applicable dans le cas où l'individu qui a traité avec l'Etat, sous-traité avec un tiers; le débat entre ce tiers et lui appartient aux tribunaux.

829. Il ne l'est pas non plus dans le cas d'une succession en déshérence, quand les tribunaux ont été saisis d'une contestation par des créanciers de cette succession. (Quid avant l'envoi en possession?)

830. Dans le cas prévu à l'art. 773 du code civil, les tribunaux sont encore compétents pour condamner aux dommages-intérêts. C'est là une demande accessoire.

831. Si l'action purement mobilière n'avait pour objet que la revendication d'un ou de quelques immeubles déterminés, elle serait soumise aux mêmes règles que l'action immobilière; c'est-à-dire que l'Etat, soit en demandant, soit en défendant, serait obligé de paraître et de contester par-devant les tribunaux, à moins qu'il ne fût question de faire un partage avec lui, ou de connaître de quelques actes administratifs, qui jamais ne doivent être soumis à la censure de la justice ordinaire.

Les tribunaux seraient encore seuls compétents

pour statuer sur la réalité ou la validité d'une créance répétée par l'Etat contre des particuliers ou des corps de communes, parce que ce ne serait toujours là qu'une simple question de propriété, dont le seul établissement du principe ne pourrait porter aucun trouble dans la gestion du trésor public, puisque l'Etat n'y figurerait que comme demandeur.

832. Mais lorsque l'action mobilière a pour objet direct le paiement d'une créance répétée contre l'Etat, la raison suprême du service public s'oppose à ce que les tribunaux soient compétents pour en connaître.

Pour bien saisir le motif par l'empire duquel le contentieux de la dette de l'Etat doit rentrer dans les attributions de l'autorité administrative, il faut observer que généralement tout ce qui est versé dans les caisses du gouvernement est d'avance réparti et affecté chaque année par un budget aux diverses branches du service public, soit pour l'acquisition des intérêts de la dette nationale, les traitements des employés civils, la solde des militaires, soit pour les achats de fournitures nécessaires à l'entretien des armées et aux constructions navales, soit pour toutes les dépenses nécessitées par l'entretien et la construction des routes ou par les travaux de navigation intérieure, et généralement, enfin, pour toutes les dépenses qui se rattachent aux établissements publics qui appartiennent à l'Etat. Si donc il arrivait qu'on disposât de ces fonds pour un objet autre que celui auquel ils sont destinés d'avance, la marche du service public se trouverait paralysée, et l'anarchie serait la suite inévitable de ce divertissement de fonds: car, comme nous l'avons déjà dit ailleurs, l'indépendance du pouvoir judiciaire est telle, que, quand il a prononcé sur une matière de sa compétence, ses décisions passées en force de chose jugée acquièrent l'autorité de la loi elle-même. Si donc il était permis de traduire le gouvernement par-devant les tribunaux, et de le y faire condamner au paiement des créances prétendues sur l'Etat, il faudrait aussi, pour être exactement conséquent, permettre l'exécution des jugements contre lui; et alors, en saisissant entre les mains des administrateurs et receveurs les sommes versées dans leurs caisses, on anéantirait de suite la marche du service public, par la soustraction des fonds destinés à lui donner la vie.

Il y a plus: lors même qu'on ne permettrait autre chose que d'obtenir jugement devant les tribunaux contre l'Etat, sans en souffrir l'exécution forcée, ce serait toujours exposer la fortune publique aux chances redoutables qui accompagnent les procès; ce serait exposer l'Etat à sa ruine, en permettant des procès intentés ou soutenus par des agents qui, n'ayant point à craindre d'en supporter les dépens, se montreraient d'autant plus trepassiers et mauvais fonctionnaires envers leurs concitoyens; ce serait donner naissance à une foule de dettes imprévues, qui appartiennent de la confusion dans la comptabilité; ce serait ruiner la foi publique, en admettant en principe que l'Etat est tenu de payer une dette jugée légitime, et pour laquelle néanmoins le créancier n'aurait aucune contrainte à exercer.

La nature des choses résiste donc à ce que les tribunaux puissent en général être compétemment saisis de toute discussion ou résultat de laquelle le gouvernement pourrait être déclaré débiteur (6).

(1) Voy. la loi de 18 brumaire an vii, et l'art. 27 de celle du 14 ventôse même année.

(2) Voy. à la fin de l'art. 3 de décret du 14 août 1811.

(3) Voy. la loi du 19 germinal an xi.

(4) Voy. à ce sujet le décret impérial du 5 mai 1811. Sur tout cela il faut voir encore la loi française du 12 mars 1856.

(5) Voy. la loi du 9 frimaire an vii.

(6) Un principe contraire est applicable en Belgique; les tribunaux y prononcent sur les débats civils entre le gouvernement et les particuliers; les règles sur l'exécution des titres et jugements y sont modifiées par les principes constitutionnels en matière de comptabilité et de dépenses publiques.

827. Ainsi c'est à l'administration qu'on doit s'adresser pour toute liquidation de droits prétendus par des particuliers contre le gouvernement (voy., sur cet ample sujet, la loi du 24 frimaire an vi, l'art. 28 de celle du 14 ventôse an vii, l'arrêté du 25 vendémiaire an ix);

Pour toute reddition de comptes sur des droits indivis avec l'État (voy. la loi du 9 frimaire an vi);

Pour toutes contestations relatives aux marchés passés avec les ministres et avec l'intendant de la maison du roi (voy. l'art. 11 du décret du 11 juin 1806);

Pour toutes fournitures faites par les entrepreneurs des diverses branches du service public; et même dans ce cas, si les entrepreneurs auxquels il aurait été fait des avances se trouvaient reliquataires, le ministre des finances est autorisé à prendre des arrêtés provisoirement exécutoires pour forcer la rentrée du reliquat dans les caisses publiques (1) (voy. l'arrêté du 18 ventôse an viii, et celui du 25 vendémiaire an ix);

Pour avoir payement de toutes fournitures faites, par des particuliers non entrepreneurs, aux régisseurs et agents du service public qui auraient traité en cette qualité et comme mandataires du gouvernement (2); mais il en serait autrement à l'égard d'un entrepreneur à prix ferme qui aurait sous-traité avec un tiers : quoique justiciable lui-même de l'administration pour l'exécution de l'entreprise qu'il avait contractée avec le gouvernement, cet entrepreneur principal retomberait sous la juridiction des tribunaux pour tous les engagements qu'il aurait pris en sous-traitant avec d'autres, attendu que, lors de ces actes secondaires faits en son nom propre, il n'aurait agi que dans son intérêt personnel, et non pas comme délégué du gouvernement (3).

828. La raison de disparité entre celui qui traite comme commissaire et au nom du gouvernement, et celui qui, quoique entrepreneur pour le gouvernement, sous-traite néanmoins en son nom propre, consiste en ce que dans le premier cas le mandataire du gouvernement, paraissant en cette qualité devant les tribunaux, y compromettrait judiciairement sur les fonds publics, ce qui n'est pas possible, comme on l'a démontré plus haut; tandis que, quoique entrepreneur du gouvernement, tout homme peut, nonobstant cette qualité, compromettre encore sur ses intérêts personnels.

En un mot, l'autorité administrative est seule compétente pour prononcer sur toutes demandes dont le résultat pourrait être de créer, même indirectement et par recours en garantie, une dette à la charge de l'État (voy. l'arrêté du 19 thermidor an ix, et l'avis du conseil d'État du 14 mars 1808).

Il résulte de tout cela qu'un créancier du gouvernement, dont la créance ne serait pas même contestée, ne pourrait faire de saisie-arrest entre les mains des débiteurs de l'État (4), puisqu'il ne peut jamais être pourvu de son payement que sur pétition adressée à l'administration.

829. Néanmoins, si l'État succédait à un particu-

lier décédé sans héritier, les tribunaux resteraient compétents pour prononcer sur les contestations dont ils auraient été saisis à requête des créanciers de cet individu, parce que ses biens n'auraient passé au fisc que sous la charge du litige déjà commencé, et avec le droit acquis aux créanciers de profiter des errements de procédure faits en temps utile, devant la justice ordinaire, pour obtenir condamnation contre leur débiteur (5).

Lorsqu'il s'agit de fonds simplement placés à titre de dotation sous la main du gouvernement, comme il n'en est qu'administrateur jusqu'à ce qu'il soit constaté que le défunt n'a réellement point laissé d'héritiers, s'il y a des circonstances qui rendent nécessaire ou utile la vente de ces fonds, elle ne doit point être faite administrativement comme quand il s'agit de biens nationaux, mais en justice ordinaire, attendu que, dans cette hypothèse, les immeubles à vendre ne peuvent encore être considérés que comme étant le patrimoine des héritiers absents (voy. l'avis du conseil d'État du 26 septembre 1811).

830. L'hypothèse de déshérence apparente nous présente encore un autre cas d'exception dans lequel la contestation doit être renvoyée en justice ordinaire, même lorsqu'il s'agit de faire déclarer le gouvernement débiteur.

Lorsqu'une personne décède sans héritiers connus, l'article 772 du code civil veut que le conjoint survivant ou l'administration des domaines qui se présentent pour recueillir sa succession, soient tenus de faire apposer les scellés, et de faire procéder à son inventaire dans les formes prescrites par la loi : sur quoi cet article porte que si l'époux survivant ou l'administration des domaines n'ont pas rempli ces formalités, ils pourront être condamnés aux dommages-intérêts envers les héritiers s'il en présente. Cette disposition nous paraît pouvoir être sagement entendue que d'une condamnation judiciaire, attendu que tel est le sens naturel des termes dans lesquels elle est conçue, et que d'ailleurs elle statue à l'égard de l'administration des domaines, comme à l'égard de l'époux survivant, lequel ne pourrait être actionné en dommages-intérêts que par-devant la justice ordinaire : d'où il résulte qu'alors le tribunal serait compétent pour créer, par condamnation émanée de lui, une dette à la charge de l'État, puisque c'est sur l'administration des domaines que doit peser la condamnation.

Mais il faut observer que la demande en restitution d'hérédité est nécessairement du ressort de la justice ordinaire, parce que c'est aux tribunaux seuls qu'il appartient de prononcer sur les droits de successibilité, et que dans le cas où il y a lieu à des dommages-intérêts touchant le fait de la restitution d'une hérédité, cette demande accessoire se trouve liée à l'action principale, attendu que l'indemnité qu'on réclame, n'étant que le prix destiné à remplacer les choses non représentées par le possesseur évincé, ne doit être considérée que comme une partie intégrante de la succession, qui est à restituer entièrement.

(1) En Belgique il n'en est pas de même. La connaissance des délits entre les entrepreneurs et l'État y est dévolue aux tribunaux. (J. du B., 1824, n. 39; 1825, 1, 280.)

(2) Voy. l'arrêté du 9 germinal an v; celui du 19 thermidor an ix, et celui du 25 brumaire an x.

(3) Voy. dans le Répertoire, au mot *Pouvoir judiciaire*, t. IX, p. 428.

(4) Argumentum ex art. 9, tit. XII, de la loi du 23 août 1793; et

encore argumentum ex art. 48 du décret impérial du 1^{er} germinal an ix.

(5) Voy. la loi du 17 frimaire an vi.

Nota. Il est vrai que cette loi ne parle que des créanciers des émigrés; mais comme les émigrés étaient alors frappés de mort civile, le principe établi ci-dessus reste en son entier vis-à-vis de toute personne à laquelle le gouvernement succède soit par confiscation ou autre cause.

SECTION III.

DES LES ACTIONS MOBILIÈRES DANS LESQUELLES L'ÉTAT FIGURE SOUS LA QUALITÉ DE DÉFENSEUR.

831. Quand l'État est demandeur. Distinction d'après l'origine de la dette.
832. Non compétence des tribunaux, si la dette dérive d'une décision ou d'un acte administratif. Seuls pour les moyens d'exécution à charge des particuliers.
833. Exemples divers de l'application de ces principes.
834. Compétence des tribunaux si l'action par l'État ou les exceptions n'entraînent la révocation ou la modification d'aucun acte administratif. Exemples.
835. Id. s'il s'agit de poursuites pour recouvrement d'impôts indirects, de prix de baux, redevances, etc.
836. Un débiteur poursuivi par l'État ne peut invoquer la compensation entre lui.
837. Il y a exception à ce principe lorsque l'actif et le passif résultent de la même cause.
838. L'autorité compétente pour le fond l'est pour statuer sur la compensation. Cas exceptionnels.

831. Nous venons de voir, dans la section qui précède, devant quelle autorité l'on doit procéder dans les actions mobilières contre l'État figurant comme défendeur dans la cause. Nous avons fait voir qu'en thèse générale et sauf quelques exceptions indiquées, la demande doit être portée par-devant l'administration. Voyons actuellement quelles sont les règles de compétence à observer lorsqu'il s'agit de prononcer sur les actions de même nature, mais dans lesquelles l'État figure en qualité de demandeur.

Il faut faire ici une distinction entre le cas où la dette est fondée sur une décision administrative, et celui où elle est fondée sur toute autre cause; ce qui nous conduit à distinguer encore ici deux espèces d'actions, pour traiter successivement des unes et des autres avec plus de méthode et de clarté.

832. PREMIÈRE ESPÈCE. — Lorsque la dette est fondée sur une décision de l'administration, ou a été reconnue et arrêtée par un acte du pouvoir administratif, on serait non recevable à en contester la légitimité par-devant les tribunaux, attendu que les actes de cette nature échappent à la censure des juges ordinaires (1); mais la contrainte judiciaire pour forcer au paiement rentre dans le domaine des tribunaux, qui sont seuls compétents pour connaître du mode d'exécution sur la personne et sur les biens du débiteur.

C'est ainsi qu'après compte fait et arrêté sur la jouissance des droits indivis entre l'État et un particulier, lorsque l'administration en a fixé le reliquat à la charge de ce dernier, elle est obligée d'en poursuivre le remboursement par-devant les tribunaux (voy. l'art. 8 de la loi du 9 frimaire an vi).

C'est ainsi encore qu'après avoir inutilement épuisé les moyens du contrainte administrative par l'emploi des garnisaires, pour le recouvrement des contributions directes, c'est à la juridiction des tribunaux que les recouvreurs particuliers sont obligés de recourir envers les percepteurs, et ceux-ci envers les contri-

buebles, pour faire saisir et vendre leur mobilier (2); et dans ce cas, s'il est formé, de la part de quelques personnes tierces, des demandes en revendication du tout ou partie des meubles saisis, c'est encore en justice ordinaire qu'elles doivent être portées, mais après avoir été soumises par simples mémoires présentés préalablement à l'autorité administrative, dans la forme voulue par les lois pour les actions à intenté contre l'État (voy. l'article 4 de la loi du 12 novembre 1808).

833. Il en serait de même s'il s'agissait d'exécuter un arrêté du conseil de préfecture rendu en matière de grande voirie, ou d'asseoir une appropriation forcée sur les immeubles d'un comptable de deniers publics, ou d'exécuter une contrainte par corps administrativement décrétée par un receveur particulier, avec visa du juge de paix du lieu, contre un percepteur pour divcrissement des deniers de sa caisse (voyez l'article 35 de l'arrêté du 16 thermidor an vi).

Dans ces diverses hypothèses et autres semblables, on ne serait pas admis à contester par-devant les tribunaux ordinaires, sur le fond du droit qui aurait été arrêté par le pouvoir administratif, ni sur la forme de l'acte émané de ce pouvoir et servant de fondement à l'action; mais il est permis de débattre devant eux sur la validité des actes de poursuite : en sorte que les tribunaux peuvent alors déclarer nulle la saisie mobilière ou immobilière, ou la contrainte par corps, si l'on a violé les formes prescrites par les lois, ou si l'on a saisi des objets que la loi déclare insaisissables (3); comme ils pourraient aussi renvoyer au débiteur sa liberté, si l'on n'avait pas satisfait aux conditions prescrites en matière d'emprisonnement (voy. un avis du conseil d'État du 31 mars 1807, et un décret impérial du 25 avril suivant, rapportés dans le Répertoire au mot *Contrainte*).

834. DEUXIÈME ESPÈCE. Lorsqu'on agit au nom du gouvernement pour obtenir le paiement d'une dette fondée sur tout autre titre qu'un acte de l'administration, ou à l'égard de laquelle les exceptions du débiteur ne tendraient ni à révoquer ni à modifier aucun acte administratif, alors il est permis de contester la légitimité de la créance, et l'action rentre tout entière dans le domaine des tribunaux, parce qu'il n'y a plus de motif de la soustraire à la règle commune.

Ainsi, lorsque l'État se trouve être le successeur irrégulier d'une personne morte sans héritier, ou si le gouvernement avait été nommé légataire universel par un particulier, l'exercice de toutes les actions qui font partie des biens de la succession dévolue à l'État, doit être portée par-devant les tribunaux ordinaires, seuls compétents pour prononcer sur toutes les espèces d'exceptions qui seraient opposées à la légitimité du titre de légataire ou d'héritier irrégulier.

Il en serait de même s'il était question de savoir si une redevance répétée par le gouvernement, à quelque titre que ce soit, se trouve supprimée sans indemnité, comme ayant été entachée de féodalité (4), ou si elle est prescrite ou éteinte par une autre cause (voy. l'avis du conseil d'État du 22 fructidor an xiii).

835. Les poursuites intentées pour le recouvrement des impôts indirects sont soumises à la même règle, parce qu'il faut d'abord judiciairement consta-

(1) Voy. la loi du 16 fructidor an ii, ainsi que beaucoup d'autres qui ont successivement défendu aux juges de connaître des actes administratifs.

(2) Voy. l'art. 3 de la loi du 17 brumaire an v, et les art. 35, 37 et 52 de l'arrêté du 16 thermidor an vi.

(3) Voy. les art. 52 et 53 du même arrêté.

(4) Voy. l'avis du conseil d'État du 7 mars 1805.

ter les faits qui donnent lieu à la perception (1).

Enfin, les paiements du prix des coupes de bois, ceux des canons des haux et de tous autres revenus des domaines nationaux, sont aussi poursuivis en justice ordinaire, et les tribunaux prononcent sur toutes les exceptions proposées par les adjudicataires de forêts ou les fermiers, résultant de défaut de mesure, non-jouissance, enlèvement de récoltes, eas forcés, force majeure, et autres causes de droit commun.

836. Un débiteur poursuivi par le gouvernement peut-il opposer en compensation les créances qu'il a lui-même sur l'Etat? L'autorité judiciaire serait-elle compétente pour statuer sur cette exception?

Pour donner à ces questions une solution généralement applicable à tous les cas où elles peuvent se présenter, il faut remonter aux principes de la compensation, et voir s'ils peuvent régir les causes du gouvernement comme celles des particuliers.

La compensation a lieu lorsque deux personnes se trouvent débitrices l'une de l'autre (1289), et que les deux dettes sont également liquides, exigibles, et de même nature : alors elles s'éteignent mutuellement (1290), comme les deux créances cessent d'exister, parce que chacun des deux créanciers se trouve payé par la libération qui s'opère à son profit sur la dette équivalente à sa créance.

Il faut que ce soient les mêmes personnes qui se trouvent débitrices et créancières l'une de l'autre : car un homme ne pourrait opposer en compensation de sa dette la créance due au profit d'un tiers.

La loi opère elle-même la compensation entre particuliers, parce que ce mode de libération leur est également avantageux ; mais cette règle, loin d'être favorable, serait, au contraire, une cause de troubles et de confusion, si elle avait lieu lorsqu'il n'y a pas unité de recette et de dépense, c'est-à-dire lorsque le paiement du la dette doit être versé entre les mains d'un autre que celui qui a droit d'exiger le recouvrement de la créance : d'où il résulte que l'ordre de la comptabilité s'oppose à ce que la compensation soit admise à l'égard du gouvernement comme à l'égard des particuliers.

En effet les divers genres de revenus de l'Etat ne sont pas versés indifféremment dans toutes les caisses publiques ; chacun d'eux, au contraire, doit être versé dans celle qui est particulièrement assignée pour en recevoir le recouvrement : d'autre côté, les fonds destinés au paiement des divers services publics, sont aussi répartis en différentes caisses, dont chacune est chargée d'acquitter telle ou telle espèce de dépenses.

Ainsi, quoique le gouvernement soit un, il est néanmoins, sous le rapport de ses recettes et de ses dépenses, comparable à plusieurs individus, puisqu'il y a pour lui autant de différentes recettes qu'il y a de différents genres de revenus, et que les caisses des receveurs n'ont rien de commun avec celles des payeurs.

Nous devons conclure de là qu'en thèse générale la compensation ne peut être opposée vis-à-vis du gouvernement, soit que la réclamation se trouve formée devant l'administration, soit qu'il s'agisse d'une cause pendante devant les tribunaux, parce qu'il est égale-

ment interdit à l'une et à l'autre de ces deux autorités de troubler l'ordre de la comptabilité générale de l'Etat.

837. Mais cette règle reçoit exception lorsque l'actif et le passif qui viennent en compensation l'un de l'autre résultent de la même cause sur laquelle on doit faire compte avec l'Etat.

C'est ainsi que dans le cas d'un nouvel alignement donné à une rue, s'il y a lieu en même temps de payer une indemnité à un propriétaire pour terrains occupés, et de recevoir de lui une plus-value pour les avantages acquis à ses propriétés restantes, la compensation s'opère jusqu'à due concurrence (voy. l'article 34 de la loi du 16 septembre 1807).

Il en serait de même s'il s'agissait d'un compte sur des jouissances de droits indivis avec l'Etat, ou de partage de biens communs à opérer avec lui, et pour lesquels il y aurait des rapports à faire ou à imputer au moins prenant, parce que dans ces divers cas les droits des parties ne sont connus et déterminés que par le balancement de ce qu'elles devaient à la masse avec le montant des répétitions qu'elles ont à former.

838. Quant à la question de savoir quel est le pouvoir compétent pour prononcer sur la compensation opposée à l'Etat dans les cas où elle peut avoir lieu, elle ne peut souffrir de difficultés : c'est l'autorité qui doit connaître des droits des parties, qui est aussi compétente pour statuer sur la compensation, parce que cette exception tient au fond de la cause.

Supposons, par exemple, qu'un homme soit cité en justice ordinaire à requête de l'administration des domaines, pour avoir payement de jouissance de biens indivis avec l'Etat; que la somme répétée se trouve fixée par suite du compte arrêté à l'administration, et que ce particulier oppose, en compensation, des objets oubliés dans son compte : le tribunal sera incompétent pour prononcer sur cette exception, puisqu'il ne peut connaître du compte.

Supposons, au contraire, que l'Etat soit successeur irrégulier d'un homme mort sans héritier connu, et qu'un débiteur de cette succession, cité par l'administration des domaines pour avoir payement de sa dette, oppose en compensation une créance qu'il avait lui-même sur le défunt : le tribunal sera compétent pour statuer sur cette exception, comme il le serait pour prononcer sur la validité d'une quittance opposée par le défendeur, parce que toute la contestation était réduite au point de savoir si ce particulier était, ou non, débiteur du défunt, et le fond de la demande étant de la compétence des juges ordinaires, toutes les exceptions qui y tiennent tombent nécessairement dans leurs attributions.

Il en serait sans doute autrement si ce débiteur opposait en compensation une créance qu'il aurait lui-même acquise sur l'Etat, parce que cette créance s'empêcherait pas qu'il ne fut débiteur de l'hérédité : comme la compensation n'a pas lieu vis-à-vis de l'Etat lorsqu'il y a diversité de cause dans la dette et la créance; et comme, d'ailleurs, sous le rapport de créancier, c'est à l'administration qu'il devrait recourir pour avoir son payement, le tribunal ne pourrait faire droit sur son exception.

(1) Même en matière de contributions directes, les tribunaux sont compétents pour statuer sur la validité des actes de pour-

suite ou d'exécution. (10 mars 1826. J. de B., 1826, p. 424; 1821, p. 312; 1823, p. 191.)

SECTION IV.

DE LA FORME DE PROCÉDER DANS LES CAUSES QUI INTÉRESSENT L'ÉTAT.

839. En France les actions intéressant le domaine poursuivies par le préfet. Autorisation du conseil de préfecture.
840. Mesures préalables à prendre avant de recourir aux tribunaux quand on agit contre l'Etat. Dispositions nouvelles.
841. Mode du poursuit pour les actions du trésor public.
842. Pour le contentieux des communes.
843. En matière de droits réunis.
844. De contravention aux lois sur le timbre.
845. Forme de procéder en matière d'enregistrement.
846. Pour le recouvrement des revenus et produits domaniaux.

839. Les contestations judiciaires qui intéressent le domaine de l'Etat sont dispensées des préliminaires ordinaires de la conciliation (article 49 du code de proc.), sauf la coopération du directeur des domaines; elles sont poursuivies par ou contre le préfet du département où siège le tribunal de première instance devant lequel la cause doit être portée (article 69 du code de proc.), et les poursuites ou diligences de fait sont à la charge des sous-préfets des lieux (1).

Mais comme les préfets, premiers organes de l'administration active, jouissent d'une grande autorité; comme ils pourraient en abuser, et agir plutôt *ratione imperii* que *imperio rationis*, pour satisfaire à des ressentiments personnels; comme l'ivresse du pouvoir pourrait les entraîner à vexer les citoyens par des procès dont les frais ne seraient qu'à la charge de l'Etat, dans des cas, la providence de nos législateurs a sagement voulu que l'administration judiciaire, qui ne doit agir que *ratione jurisdictionis* et d'après des mures délibérations, lût, en sa qualité de juge du contentieux dans les questions du domaine, appelée à intervenir ici comme pouvoir modérateur chargé de prévenir les abus qui découlent d'une trop grande facilité à entreprendre les procès et à troubler mal à propos les citoyens : en conséquence de quoi, si le préfet est demandeur en la cause du domaine, il doit être préalablement autorisé par arrêté du conseil de préfecture (2), auquel le contentieux des domaines nationaux doit être soumis (voy. les articles 13 et 14 de la loi du 27 mars 1791, et l'article 4 de celle du 28 pluviôse an VIII).

840. Si l'action est intentée contre l'Etat, le demandeur doit d'abord, à peine de nullité, se pourvoir par simple mémoire présenté avec ses pièces justificatives ou sous-préfet pour avoir son avis, et ensuite au conseil de préfecture pour le prier de statuer, sans qu'il soit nécessaire de recourir aux tribunaux.

La remise et l'enregistrement de ce mémoire au secrétariat de la sous-préfecture suffisent pour interrompre le cours de la prescription (voy., sur tout cela, l'article 13, tit. III, de la loi du 5 novembre 1790, déjà cité; et les articles 13 et 14 de la loi du 27 mars 1791).

Mais lorsqu'il s'agit d'actions urgentes à raison desquelles le temps de la déchéance est très-prochain,

est-il toujours également nécessaire de remplir cette formalité préalable de présentation d'un mémoire avant de pouvoir être reçu à les intenter?

La formalité du mémoire préalable est nécessaire aussi pour intenter les actions qu'on voudrait faire valoir contre les communes ou les départements; et néanmoins, aux termes de l'article 35 de la loi du 18 juillet 1837, « le maire peut toutefois, sans autorisation préalable, intenter toute action possessoire, « on y défendit, et faire tous autres actes conservatoires ou interruptifs de déchéance; » et, suivant l'article 37 de la loi du 10 mai 1838 sur les attributions des conseils généraux de départements, « aucune action judiciaire autre que les actions possessoires, ne peut, à peine de nullité, être intentée contre un département qu'autant que le demandeur a préalablement adressé au préfet un mémoire exposant l'objet et les motifs de sa réclamation. »

Quoique les lois de 1790 et 1791 gardent le silence sur ce point, nous croyons qu'on doit suivre à l'égard des actions à diriger contre l'Etat la même marche qui nous est tracée envers les communes et les départements, et dire que les actions urgentes, comme les actions possessoires, peuvent être intentées contre l'Etat, même avant la présentation du mémoire préalable sur la question du fond, attendu que les biens communaux, comme ceux des départements, ont la plus intime affinité avec ceux de la couronne et de l'Etat; que le principe consacré par les lois de juillet 1837 et de mai 1838, ci-dessus précitées, est tellement dans l'équité naturelle, qu'il doit être placé dans les règlements généraux sur l'économie de la justice.

La demande préalable dont on vient de parler, n'est point faite dans la vue d'en soumettre le contentieux au pouvoir administratif, comme objet de sa compétence, mais comme un simple hommage rendu à sa justice, pour prévenir, s'il est possible, le procès qu'on se propose d'intenter contre l'Etat, en lui déferant préalablement la connaissance de l'affaire, afin que s'il trouve lui-même la demande juste, il en cède volontairement l'objet sans provoquer ni attendre le jugement du tribunal.

Dans ce cas le conseil de préfecture a donc à statuer en déclarant que la demande lui paraît légitime, et qu'il n'y a pas lieu à s'opposer à la revendication exercée par le pétitionnaire; ou que, l'action lui paraissant mal fondée ou douteuse, il y a lieu à défendre contre ses prétentions.

Mais si, dans le mois à compter de la remise du mémoire au secrétariat de la sous-préfecture, il n'a pas été statué par l'administration, il est permis au pétitionnaire de porter son action devant les tribunaux, en assignant le préfet pour défendeur au nom du gouvernement, et l'on agit ensuite contre lui dans les formes ordinaires établies par le code de procédure (voy., là-dessus, les art. 14 et 15 du titre III de la loi du 5 novembre 1790, et l'art. 69 du code de proc.).

A quoi il faut ajouter qu'aux termes de l'ordonnance du 6 mai 1838, « l'instruction de toutes les actions concernant la propriété des domaines de l'Etat affectés ou non affectés à des services publics, sera préparée et suivie, jusqu'à l'entière exécution des jugements et arrêts, par les directeurs des domaines dans les départements, de concert avec les

Les pourvois y sont intentés à la requête du ministre au département duquel ressort l'affaire.

(2) Voy. l'art. 13, tit. III, de la loi du 5 novembre 1790.

(1) Voy. la loi du 19 nivôse an IV.
En Belgique les gouverneurs de province n'ont pas hérité de ces attributions. (27 avril 1830. Contr. de Brux. J. de B., 1830, 2, 70.)

« préfets, sous la surveillance du ministre secrétaire
« d'Etat des finances.

« Les chefs des différents services ministériels dans
« les départements seront appelés à concourir, cha-
« cun en ce qui concerne son service, à la défense
« des droits de l'Etat, en remettant au préfet, pour
« être communiqué au directeur des domaines, tous
« les titres, plans et documents qu'ils pourront avoir
« par devers eux; ils y joindront leurs observations
« et leur avis.

« Les dispositions de la présente ordonnance ne sont
« pas applicables au domaine militaire. »

Telles sont les formes à suivre à l'égard de l'Etat, lorsque le litige porte sur quelques domaines ou propriétés foncières, ou droits réels et fonciers (1).

Mais il y a bien d'autres genres de contestations qui intéressent l'Etat, dans lesquelles les préfets ne doivent pas figurer, et qui, sous divers rapports, sont soumises à des formes particulières autres que celles prescrites par le code de procédure (voy. l'avis du conseil d'Etat du 1^{er} juin 1807).

§ 41. 1^{re} Les actions du trésor public sont exercées par ses agents (art. 69, § 1. du code de proc.) : c'est ainsi que le receveur particulier d'un arrondissement, étant informé qu'un percepteur d'impôts a divorcé des deniers de sa recette, doit procéder contre lui par voie de saisie mobilière, même par expropriation forcée sur ses immeubles s'il est besoin (2), et qu'il peut aussi décerner la contrainte par corps contre ce comptable infidèle, à la charge, néanmoins, de se la faire mettre à exécution qu'avec le visa du juge de paix (3); c'est ainsi encore que, sur les contraintes décernées par les receveurs particuliers et visées par les sous-préfets (4), les percepteurs peuvent procéder, par voie de saisie, à la vente de meubles et effets, même des fruits pendans par racine, contre les contribuables qui n'ont pas acquitté leurs contributions échues (5), après les dix jours de la contrainte décernée contre eux, et qui leur aura été notifiée.

§ 42. 2^o Le contentieux des douanes est poursuivi à requête des administrateurs généraux de cette partie, à la diligence de leurs préposés dans les ressorts des divers tribunaux; et ces sortes de causes se jugent sur simples mémoires respectivement signifiés d'une partie à l'autre (voy. les art. 12, 16 et 17, tit. VI de la loi du 4 germinal an 11).

§ 43. 3^o Il en est de même des contestations portant sur le fond des droits réunis (6); mais les payements de licences et de promesses souscrites pour l'acquisition des droits se poursuivent par voie de contrainte dans la forme prescrite pour les contributions directes (7) et les contraventions qui entraînent amende et confiscation sont poursuivies par-devant les tribunaux de police correctionnelle (8).

§ 44. 4^o Les contraventions aux lois sur le timbre, constatées par procès-verbaux des receveurs de la régie, sont poursuivies sur simples mémoires respectivement signifiés par-devant les tribunaux d'arrondissement (9) dans les délais prescrits (10).

§ 45. 5^o Le premier acte de poursuite des droits d'enregistrement et des peines pécuniaires prononcées par les lois pour contravention en cette matière, est

une contrainte décernée par la receveur de la régie, visée et rendue exécutoire par le juge de paix du canton où le bureau en est établi.

L'exécution de cette contrainte doit être signifiée ne peut être suspendue que par une opposition formée de la part du redevable, et motivée, avec assignation à jour fixe devant le tribunal d'arrondissement, qui prononce sur simples mémoires (11).

§ 46. 6^o Enfin, les recouvrements du produit des coupes de bois, et de tous autres revenus des domaines nationaux, sont poursuivis par voie de contrainte décernée par le directeur de la régie contre les débiteurs, et visée par le président du tribunal d'arrondissement, sur la présentation des titres obligatoires, lesquels sont mis à exécution sans autres formalités (12); et les débats sur l'opposition doivent être jugés par les tribunaux, comme dans les cas précédents, sur simples mémoires respectivement signifiés (voy. l'art. 17 de la loi additionnelle du 9 octobre 1791, rapproché de l'art. 23 de celle du 19 décembre 1790.)

CHAPITRE XXVIII.

Du domaine de la couronne et de la liste civile.

847. Principes pour la fixation de la liste civile en France.

848. Insaisissabilité des biens qui composent la dotation. Conséquences. Privilèges dont ils jouissent comme biens de l'Etat.

849. Ces biens soumis seulement aux charges communales et départementales.

850. Ils sont soumis à la juridiction des tribunaux. Au régime forestier.

§ 47. C'est la loi du 2 mars 1852, dont nous citerons les principaux articles, qui règle ce que nous avons à dire dans ce chapitre sur la dotation de la couronne.

Aux termes de l'art. 19 de la charte du 14 août 1830, la liste civile, comprenant les revenus assignés en dotation à la couronne, doit être, successivement et après chaque vacance du trône, fixée par la première législature assemblée depuis l'avènement du nouveau roi succédant au monarque décédé.

En exécution de cet article de la charte qui nous régit, la dotation de la couronne, pour le règne de Sa Majesté Louis-Philippe, a été fixée, par la loi du 2 mars 1852, à une somme annuelle de douze millions, payable par douzièmes, chaque mois, sur le trésor public, dont les deniers sont insaisissables; et en outre à la jouissance usufructuaire des biens soit mobiliers, soit immobiliers, distraits à cette fin du domaine de l'Etat, tels qu'ils sont spécifiés et déterminés par cette même loi, et parmi lesquels on doit comprendre les biens de toute nature composant l'apanage d'Orléans, constitué par les édits de 1661, 1672 et 1692, ainsi que la petite forêt d'Orléans qui en faisait originairement partie, et qui, par l'a-

(1) En Belgique les mesures préliminaires ne sont plus exigées, et l'Etat est directement assigné devant les tribunaux. Voir en quoi sera dit ci-après à l'occasion des Communes.

(2) Voy. l'art. 35 de l'arrêté du 16 thermidor an viii.

(3) Voy. l'art. 33, *ibidem*.

(4) Art. 34, *ibidem*.

(5) Art. 56, *ibidem*. Voy. encore, sur l'agence du trésor public, la loi du 31 août 1791, et l'arrêté du 25 Brumaire an xi.

(6) Voy. l'art. 88 de la loi du 5 ventôse an xi.

(7) *Ibidem*, art. 89.

(8) Art. 90, *ibidem*.

(9) Voy. les art. 31 et 32 de la loi du 13 brumaire an viii.

(10) Voy., sur ces délais, la loi du 25 germinal an xi.

(11) Voy. les art. 61 et 62 de la loi du 25 frimaire an viii.

(12) Voy. l'art. 4 de la loi du 11 septembre 1791, sur la régie des domaines nationaux.

vénement du roi Louis-Philippe, ont fait retour au domaine de l'Etat comme n'en ayant été détachés que sous la condition de cette réversibilité (voy. sur l'expression de ce droit de retour, l'art. 4 de la prédite loi du 2 mars 1832).

§ 40. Les biens meubles et immeubles qui composent cette dotation appartiennent à l'Etat moral que nous appelons la couronne, sur la stabilité duquel reposent les destinées de l'empire : en conséquence de quoi ils sont inaliénables et imprescriptibles; ils ne peuvent être ni donnés, ni vendus, ni engagés, ni grevés d'hypothèques, sauf les objets mobiliers qui ont été inventoriés avec estimation lors de l'entrée en jouissance du prince, lesquels peuvent être aliénés moyennant remplacement; et aucun échange des biens composant cette dotation ne peut être fait qu'en vertu d'une loi.

Cette dotation constitue une espèce de dépôt qui est successivement transmis à chaque héritier de la couronne qui en jouit, déchargé de toutes les dettes de son prédécesseur, et sans aucune charge de contributions ordinaires; mais, en jouissant qu'à titre d'usufruitier des biens de cette nature, chaque possesseur ne peut les affecter pour un temps excédant dix-huit années, à moins d'une loi qui l'autoriserait autrement, et les baux ne peuvent en être renouvelés plus de trois ans avant leur expiration.

Le domaine de la couronne n'étant qu'une fraction du domaine de l'Etat affectée aux dépenses nécessaires à la représentation de la souveraineté et à l'action du pouvoir exécutif, les privilèges dont jouit le trésor public doivent également, et par identité de motifs, appartenir au trésor de la couronne (1) : en conséquence de quoi les débiteurs directs de ce trésor doivent être également passibles de la contrainte par corps (voy. l'avis du conseil d'Etat du 7 fructidor an xii).

§ 40. Quoique les domaines de la couronne soient, en cette générale, exempts des impôts fonciers, et qu'ils ne doivent point figurer sur les rôles des contributions ordinaires, ils sont néanmoins soumis à leur quote-part des charges communales et départementales qui pèsent sur les lieux de leur situation : c'est ainsi qu'ils doivent contribuer aux dépenses des chemins vicinaux, dans les proportions qui sont à régler par les préfets en conseil de préfecture (2). La raison de cela, c'est que dans ce cas et autres du même espèce, la charge étant à supporter par les particuliers habitant la localité, à raison de l'utilité et mieux value que leurs fonds reçoivent de l'entreprise, il ne serait pas juste que les fonds du domaine en ressentissent le même avantage sans supporter leur quote-part de la charge. C'est pourquoi l'on doit appliquer les mêmes principes à la distribution des dépenses faites à raison des dessèchements de marais exécutés afin de procurer plus de salubrité dans les lieux; comme encore dans les cas où l'un est obligé de construire des digues pour protéger les fonds voisins contre la dévastation des flots de la mer, ou des torrents, ou des fleuves (voy., sur tout cela, les art. 33 et suiv. de la loi du 16 sept. 1807).

§ 50. Les domaines de la couronne restent donc passibles des charges civiles de la propriété, soit en ce qui touche à leurs fermages, soit en ce qui concerne les servitudes légales : ils sont par conséquent placés sous la juridiction des tribunaux ordinaires; et les actions concernant cette dotation de la couronne doivent être dirigées par ou contre l'administrateur préposé par le roi pour en avoir soin.

Les forêts de la couronne sont soumises aux dispositions du code forestier; elles sont assujetties à un

aménagement régulier, et il ne peut y être fait aucune coupe extraordinaire quelconque, ni aucune coupe de quart en réserve, ou de massifs réservés par l'aménagement pour croître en futaie, autrement qu'en vertu d'une loi (voyez l'article 12 de la loi précitée du 2 mars 1832).

L'entretien et les réparations de toute nature des meubles et immeubles de la couronne sont à la charge de la liste civile; et, sauf toutes les conditions exprimées ci-dessus, ainsi que celle de l'obligation de fournir caution, dont la jouissance du roi, quoiqu'usufruitaire, est affranchie, toutes les autres règles du droit civil régissent les propriétés de la couronne (articles 13 et 16 de la loi de 1832).

CHAPITRE XXIX.

DU DOMAINE PARTICULIER DU ROI.

§ 51. Le domaine extraordinaire de Napoléon réunit au domaine de l'Etat. Ce que comprend le domaine privé du roi de France. Assimilé aux autres propriétés privées.

§ 52. Dans la disposition de ce domaine, le roi est affranchi des règles sur la quotité disponible. Les actions judiciaires ou sont plus limitées par ou contre le procureur du roi.

§ 53. Sous l'empereur Napoléon, les biens qu'il avait acquis par le fait de la guerre composaient un domaine extraordinaire restant à sa disposition particulière; mais ils ont été, comme on l'a déjà dit, réunis au domaine de l'Etat par la loi de finance du 15 mai 1818; et, suivant l'art. 25 de celle du 2 mars 1852, qui nous occupe ici, il ne doit plus être, à l'avenir, formé en France de domaine de cette nature.

Le domaine privé du roi ne comprend donc plus autre chose que l'ensemble de tous les biens qu'il avait avant son avènement au trône, et qui n'ont pas été réunis au domaine de l'Etat comme l'apanage d'Orléans, mais qui, au contraire, sont restés au roi en toute propriété, ainsi que ceux qu'il peut acquérir, tant à titre gratuit qu'à titre onéreux, durant son règne.

Les propriétés comprises dans le domaine royal privé doivent être cadastrées et imposées comme celles des simples particuliers, et sont soumises aux dispositions de toutes les lois qui régissent les autres propriétés foncières; d'où il résulte qu'elles peuvent être frappées d'hypothèques et saisies comme les propriétés ordinaires.

§ 52. Aux termes de l'art. 25, titre III, de la loi du 2 mars 1852, le roi peut disposer de son domaine privé, soit par acte entre-vifs, soit par testament, sans être assujéti aux règles du code civil qui limitent la quotité disponible, mais à part cette exception, les dispositions du monarque sont soumises à toutes les lois qui régissent les autres propriétés; et de là il résulte que les biens du domaine privé qui existent entre les mains du roi lors de son décès, et dont il n'a pas disposé par testament ou autres actes, sont dévolus en pleine propriété à ses héritiers naturels.

Lors du décès du roi, les droits de ses créanciers personnels, ainsi que les droits des employés de sa maison à qui des pensions seraient dues par imputation sur un fonds provenant de retenues faites sur leurs

(1) Voy. l'avis du conseil d'Etat du 25 février 1808.

(2) Voy. l'art. 8 de la loi française du 16 juillet 1806.

appointements, leur sont réservés sur le domaine privé laissé par Sa Majesté.

Les actions concernant le domaine privé du roi, ou dont il pourrait être passible, sont dirigées par et contre l'administrateur de ce domaine; et elles sont instruites et jugées dans les formes ordinaires de la procédure, sauf que ce n'est plus, comme sous les règnes précédents, dans la personne du procureur du roi de l'arrondissement que le souverain doit être assigné pour l'exercice des actions concernant ses domaines, puisque c'est à l'administrateur qu'il a étalé qu'on doit s'adresser.

Du reste, les titres obligatoires du roi, et les jugements rendus contre lui, sont exécutoires seulement sur tous les biens meubles et immeubles composant son domaine privé; mais ils ne peuvent l'être en aucun cas sur les effets mobiliers renfermés dans les palais, manufactures et maisons royales (voyez les divers articles des titres III et IV de la précitée loi du 2 mars 1833).

CHAPITRE XXX.

Des biens des princes et du domaine de la reine.

853. A l'exception du fils aîné du roi, jouissant à ce titre d'une liste civile, les princes et princesses quant à leurs propriétés assimilées à de simples particuliers. Conséquences. Usufruit légal. Administration libre. Exécution des jugements. Dotations des fils aînés, et domaine de la reine pris sur le domaine privé.

853. Il est hors de doute que les princes et les princesses peuvent acquérir des propriétés particulières comme les autres citoyens, et que, devenus majeurs, ils peuvent en disposer suivant les règles du droit commun, puisque en cela les lois ne les soumettent pas à d'autres conditions.

Mais le fils aîné du roi, comme héritier présomptif de la couronne, a un privilège particulier, en ce que la loi veut qu'il lui soit payé, sur les fonds du trésor public, la somme annuelle d'un million, payable d'avance, par douzième chaque mois; et encore cette somme doit être augmentée par une loi, si les circonstances l'exigent, lorsqu'il vient à se marier.

Nous ne voyons dans la loi aucune disposition particulière qui établisse un régime spécial sur la jouissance et la disponibilité des propriétés patrimoniales des princes et princesses de la famille royale: il n'y a donc à invoquer ici que les règles du droit commun, et de là il résulte:

1° Que le roi durant le mariage, et après la dissolution de son mariage la reine survivante, doivent avoir l'usufruit légal des biens des princes et princesses leurs enfants mineurs, jusqu'à ce que ceux-ci aient atteint l'âge de dix-huit ans, ou jusqu'à l'émancipation qui pourrait avoir lieu avant cet âge (354);

2° Que comme c'est seulement en ce qui concerne le domaine de la couronne et le domaine privé du roi, que la loi (1) déclare qu'il doit y avoir des administrateurs ayant un caractère public pour agir et défendre dans les actions judiciaires touchant ces domaines, sans s'occuper également des administrateurs et des actions

concernant les biens particuliers des autres princes et des princesses, il en résulte qu'en cas de contestations élevées à leur égard, ce sont eux qui doivent personnellement figurer en qualité de cause;

3° Enfin, que les jugements rendus contre eux doivent être exécutoires sur leurs biens, comme ils le seraient envers de simples particuliers, puisque aucune disposition législative ne les place, à cet égard, au dessus des règles du droit commun.

C'est sur le domaine privé du roi que doivent être prises les dotations de ses fils aînés, ainsi que celles des princesses ses filles; et, en cas d'insuffisance, le surplus doit être fourni par l'Etat conformément à ce qui aura été réglé par une loi (3).

En cas de décès du roi, il doit être attribué un domaine à la reine survivante, lequel consistera en un revenu annuel et viager déterminé par une loi; et le palais de l'Élysée Bourbon, avec les meubles qui le garniront à cette époque, doit lui être assigné pour sa résidence.

CHAPITRE XXXI.

Du domaine de propriété des biens appartenant aux départements et aux arrondissements (1).

854. La commune est propriétaire dès les temps anciens. Il n'en est pas de même du département ou de l'arrondissement.

855. Le patrimoine foncier des départements et arrondissements déterminé par des lois modernes. Décret du 9 avril 1811. Dons et legs à leur profit. Sol des routes départementales supprimées.

856. Énumération des droits mobiliers des départements.

857. Charges qui pèsent sur cet actif.

858. Nécessité d'une loi pour approuver le vote de dépenses extraordinaires.

859. Mode de poursuite des actions judiciaires. Quel dans le cas d'un débat entre deux arrondissements du département? Quel pour les actes d'urgence et les actes conservatoires?

860. Formalités à accomplir par celui qui agit contre le département. Mesures préalables.

854. C'est par la loi du 22 juin 1833 qu'il a été définitivement statué en France sur l'organisation des conseils généraux du département et des conseils d'arrondissement.

Et c'est la loi du 10 mai 1838 qui est venue ensuite régler, à l'égard de ces conseils, les attributions dont nous avons à parler brièvement dans le présent chapitre.

Lorsqu'il est question de l'Etat ou des communes, dont l'existence remonte naturellement jusqu'à l'époque de la naissance de la civilisation et de la division des biens, on sent que ces corporations primitives durent d'abord s'emparer des différents genres de propriétés qui pouvaient être nécessaires à la satisfaction de leurs besoins généraux et communs.

Mais lorsque de là on passe en revue les provinces, les départements, et les arrondissements, dont les institutions se sont succédées depuis, et qui n'eurent

(1) Voy. l'art. 27.
2. Article 21.

(3) Il faut consulter ici la loi provinciale belge du 25 avril 1836.

aucune part à l'occupation primitive des terres, on ne les trouve pas de temps immémorial circonscrits et fixés sur le sol comme les communes.

Ici donc la thèse change de face sous le rapport des biens : car on ne voit plus rien qui se rapporte à l'occupation primitive des terres pour les adjuger aujourd'hui, en tout ou en partie, à ces corporations fictives d'habitants entre lesquels il n'y a pas d'association de communaux ou de biens communs.

Ici les divisions territoriales ne sont qu'une œuvre purement civile de la loi; elles peuvent n'exister que depuis le jour d'hier; elles n'ont été établies que dans l'intérêt de l'administration publique, et non pour opérer des fractionnements et séparations de propriétés : ce n'est donc que dans le lointain qu'on aperçoit quelques biens qui appartiennent aux départements ou aux arrondissements, non pour en jouir à leur profit et sans charge, mais bien pour satisfaire à des services publics, en contemplation desquels la loi leur accorde les actions du maître plutôt qu'une vraie propriété proprement dite.

§53. La matière de ce chapitre ne peut être longue à traiter, attendu qu'elle se récapitule en des objets de genres peu nombreux, à l'égard desquels nous ne pouvons guère rapporter que ce qui se trouve dans le texte même des lois, puisque tout est ici dans le droit positif.

Le PATRIMOINE FONCIER des départements et des arrondissements, tel que nous le connaissons, consiste, en premier lieu, dans les édifices qui leur ont été concédés par le décret impérial du 9 avril 1811, dont l'art. 1^{er} est conçu dans les termes suivants :

« Nous concédons gratuitement aux départements, aux arrondissements, ou communes, la pleine propriété des édifices et bâtiments nationaux actuellement occupés pour le service de l'administration des cours et tribunaux et de l'instruction publique. »

Il est bien entendu que cette concession n'est faite qu'à la charge de supporter les mêmes services publics, ainsi que celle des impôts financiers, et des réparations de toutes espèces qui pourraient être à faire dans les bâtiments concédés.

Aux termes de l'article 51 de la loi du 10 mai 1838, « l'acceptation ou le refus des legs et donations faits « au département, ne peuvent être autorisés que par « une ordonnance royale, le conseil d'Etat entendu. »

« Le préfet peut toujours, à titre conservatoire, accepter les legs et dons faits au département : l'ordonnance d'autorisation, qui intervient ensuite, a « effet du jour de cette acceptation. »

On voit par là que les départements peuvent avoir encore, par l'effet de quelques libéralités, d'autres propriétés immobilières que celles des édifices signalés dans le décret d'avril 1811.

Enfin, si, par quelque événement que ce soit, une route départementale venait à être supprimée, le sol sur lequel elle avait été établie devrait encore rester proprement acquis au département de sa situation.

On voit par là que les départements et les arrondissements n'ont que bien peu de propriétés foncières.

§54. Quant aux **BOIS** communaux des départements, et aux charges dont ils sont grevés, nous les trouvons longuement signalés dans les articles 10 et suivants de la loi du 10 mai 1838, portant que les recettes du département se composent,

1^o Du produit des centimes additionnels aux contributions directes, affectés par la loi de finance aux dépenses ordinaires des départements, et de la part allouée au département dans le fonds commun établi par la même loi;

2^o Du produit des centimes additionnels facultatifs votés annuellement par le conseil général, dans les limites déterminées par la loi de finance;

3^o Du produit des centimes additionnels extraordinaires imposés en vertu de lois spéciales;

4^o Du produit des centimes additionnels affectés par les lois générales à diverses branches du service public;

5^o Du revenu et du produit des propriétés du département non affectées à un service départemental;

6^o Du revenu et du produit des autres propriétés du département, tant mobilières qu'immobilières;

7^o Du produit des expéditions d'anciennes pièces ou d'actes de la préfecture déposés aux archives;

8^o Du produit des droits de péage autorisés par le gouvernement au profit du département, ainsi que des autres droits et perceptions concédés au département par les lois (voy. ces détails dans l'article 10 de la loi du 10 mai 1838).

§57. Sur cet actif pèsent les dépenses ordinaires suivantes :

1^o Les grosses réparations et l'entretien des édifices et bâtiments départementaux;

2^o Les contributions dues par les propriétés du département;

3^o Le loyer, s'il y a lieu, des hôtels de préfecture et de sous-préfecture;

4^o L'ameublement et l'entretien du mobilier de l'hôtel de préfecture et des bureaux de sous-préfecture;

5^o Le casernement ordinaire de la gendarmerie;

6^o Les dépenses ordinaires des prisons départementales;

7^o Les frais de translation des détenus, des vagabonds, et des forçats libérés;

8^o Les loyers, mobiliers et menues dépenses des cours et tribunaux, et les menues dépenses des justices de paix;

9^o Le chauffage et l'éclairage des corps de garde des établissements départementaux;

10^o Les travaux d'entretien des routes départementales, et des ouvrages d'art qui en font partie;

11^o Les dépenses des enfants trouvés et abandonnés, ainsi que celles des aliénés, pour la part afférente au département conformément aux lois;

12^o Les frais de route accordés aux voyageurs indigents;

13^o Les frais d'impression et de publication des listes électorales et du jury;

14^o Les frais de tenue des collèges et des assemblées convoqués pour nommer les membres de la chambre des députés, des conseils généraux, et des conseils d'arrondissement;

15^o Les frais d'impression des budgets et des comptes des recettes et dépenses du département;

16^o La portion à la charge des départements dans les frais des tables décennales de l'état civil;

17^o Les frais relatifs aux mesures qui ont pour objet d'arrêter le cours des épidémies et des épidémies;

18^o Les primes fixées par les règlements d'administration publique pour la destruction des animaux nuisibles;

19^o Les dépenses de garde et conservation des archives du département (voy. l'article 12 de la loi du 10 mai 1838).

§58. Les contributions extraordinaires que le conseil général voterait pour subvenir aux dépenses du département, ne peuvent être autorisées que par une loi.

Dans le cas où le conseil général voterait un emprunt pour subvenir à des dépenses du département,

cel emprunt ne peut être contracté qu'en vertu d'une loi (voy. les art. 33 et 34 de la loi du 10 mai 1838, sur les attributions des conseils généraux).

859. Quant aux actions judiciaires concernant les biens des départements, la loi qu'on vient de citer statue de la manière suivante par les articles 36, 37, et 38.

Art. 36. « Les actions du département sont exercées par le préfet, en vertu des délibérations du conseil général, et avec l'autorisation du roi en son conseil d'Etat. »

Nous ne voyons dans cet article, ni dans les autres de la même loi, aucune disposition spéciale touchant la direction des actions concernant particulièrement les intérêts d'arrondissements : d'où nous croyons qu'on doit tirer la conséquence que ces actions doivent être exercées de même par le préfet, et avec les mêmes formalités, en vertu des délibérations soit du conseil général, soit du conseil d'arrondissement, attendu que ce qui concerne les intérêts de l'arrondissement intéresse aussi le département dont il fait partie.

Mais si la difficulté existait entre deux arrondissements du même département, on serait obligé de recourir à la nomination de deux syndics différents, qui, à ce qu'il nous paraît, devraient être nommés chacun par son conseil d'arrondissement.

« Le département ne peut se pourvoir devant un autre degré de juridiction qu'en vertu d'une nouvelle autorisation. »

C'est-à-dire qu'en cas que le jugement de première instance ait été rendu contre le département, il ne peut s'en rendre appelant qu'après y avoir été autorisé.

« Le préfet peut, en vertu des délibérations du conseil général, et sans autre autorisation, défendre à toute action. »

La faculté de se défendre est de droit naturel : elle ne doit donc pas être soumise aux formalités qui sont exigées pour que l'attaque soit considérée comme légitime dans les cas ordinaires.

« En cas d'urgence, le préfet peut intenter toute action ou défendre sans délibération du conseil général ni autorisation préalable. »

« Il fait tous actes conservatoires, ou interruptifs de la déchéance. »

Dans les cas d'urgence, comme quand il s'agit des actions possessoires, ou toutes autres, qui peuvent prochainement se trouver à leur terme par l'écoulement de la prescription, on ne pourrait, sans paralyser la justice elle-même, exiger des formes préalables qui opéreraient l'extinction des droits réclamés.

« En cas de litige entre l'Etat et le département, l'action est intentée ou soutenue au nom du département par le membre du conseil le plus ancien en fonctions. »

Cette disposition de la loi est fondée sur ce que le préfet ne saurait être tout à la fois l'agent pour et contre l'Etat (1).

860. Art. 37. « Aucune action judiciaire autre que les actions possessoires, ne peut, à peine de nullité, être intentée contre un département qu'autant que le demandeur a préalablement adressé au préfet un mémoire exposant l'objet et les motifs de sa réclamation. »

Cette disposition de la loi de 1838 fait naître la question de savoir si, dans le cas des actions urgentes, telles que les actions possessoires, on ne devrait pas

agir contre l'Etat comme on agit contre les départements et les communes, à l'égard desquels le demandeur peut intenter son action, même avant d'avoir présenté à l'administration son mémoire explicatif sur le fond de la question.

Sur quoi l'un prut voir plus haut, sous le n° 810, ce que nous avons dit touchant cette question. Mais revenons à la suite de notre article.

« Il lui en est donné récépissé. »
« L'action ne peut être portée devant les tribunaux que deux mois après la date du récépissé, sans préjudice des actes conservatoires. Durant cet intervalle le cours de toute prescription demeure suspendu. » C'est-à-dire qu'en pareilles circonstances il n'y a pas interruption, mais seulement suspension de la prescription.

Art. 38. « Les transactions délibérées par le conseil général ne peuvent être autorisées que par ordonnance du roi, le conseil d'Etat entendu. »

CHAPITRE XXXII.

Du domaine des propriétés communales.

861. Division de la matière.

862. Pour traiter comme il convient le sujet intéressant de ce chapitre, nous devons d'abord signaler le caractère particulier des communes et sections de commune, comme formant autant d'associations dans les biens dont elles jouissent; rechercher ensuite et indiquer quelles sont en général les propriétés qui doivent être rangées dans la classe des biens communaux; expliquer comment les communes doivent en jouir et les administrer; indiquer dans quels cas et comment elles peuvent en acquérir et les transmettre, quand et comment les actions judiciaires peuvent être légalement intentées par ou contre elles; enfin, comment on peut valablement transiger avec les communes ou sections de commune.

Nous diviserons donc ce chapitre en six sections, dans lesquelles nous traiterons successivement :

1° De la nature caractéristique de l'association des communes et sections de commune ;

2° De la nature particulière du domaine communal, et des diverses espèces de biens qui le composent ;

3° De la manière dont on doit jouir des biens communaux, les administrer, et veiller à leur conservation ;

4° Des acquisitions, aliénations, emprunts et partages qui peuvent avoir lieu dans l'intérêt des communes ;

5° Des actions judiciaires qui peuvent être intentées par ou contre les communes ;

6° Des transactions qui peuvent être à conclure avec les communes.

SECTION PREMIÈRE.

DE LA NATURE CARACTÉRISTIQUE DE L'ASSOCIATION DES COMMUNES ET SECTIONS DE COMMUNE.

863. Définition de la commune d'après la loi du 10 juin 1793. La société communale résulte d'un quasi-contrat tacite.

865. Les communes se forment par suite du besoin de se

(1) Il faut consulter, pour la Belgique, les art. 76, 106 et 124 de la loi du 25 avril 1836.

ceurs mutuels. Ces réunions ont été formées par des relations locales.

864. Bientôt on créa des règles sur la pratique de la vie commune. Dispositions du droit romain sur les communes. Interruption par la féodalité. Leur émacipation.
865. Sage disposition de la loi du 28 pluviose an VIII, sur l'administration de la commune. Elle écarte les réactions d'habitants pris en masse.
866. Système de la loi française du 21 mars 1831.
867. Composition du conseil municipal. Des contestations qui peuvent s'élever à cet égard. Autorités compétentes.
868. Suite du numéro précédent.
869. Organisation des sections de commune. On entend par section de commune une séparation morale et civile d'intérêts.
870. Moyens de constater l'existence des sections de commune.
871. L'éloignement de quelques métairies de la commune ne suffit pas pour faire admettre qu'il y aurait section de commune.
872. Les sections de commune sont l'œuvre de la loi postérieure. Dispositions de la loi du 18 juillet 1837.
873. Distinctions d'après lesquelles le fractionnement ou la réunion ont lieu par une loi ou une simple ordonnance royale.
874. La section réunit ou sépare au contraire les droits qui lui appartiennent exclusivement. Motifs de cette réserve. Exception pour les édifices publics.

862. Aux termes de l'article 2 de la loi du 10 juin 1793, « une commune est une société de citoyens unis par des relations locales, soit qu'elle forme une municipalité particulière, soit qu'elle fasse partie d'une autre municipalité ; de manière que si une municipalité est composée de plusieurs sections différentes, et que chacune d'elles ait des biens communaux séparés, les habitants seuls de la section qui jouissent du bien communal, auront droit au partage ; » c'est-à-dire qu'aujourd'hui que le partage en est défendu à ces habitants, ils doivent en avoir seuls et exclusivement la possession, puisque la défense du partage n'a été faite que pour en perpétuer la jouissance en commun, et assurer à perpétuité la propriété à la commune.

Une société de citoyens, ou, pour mieux dire, d'habitants unis par des relations locales, parce que c'est le sol commun qui est ici la base de l'association de ceux qui habitent la localité.

La société communale n'est point une convention expresse stipulée entre les habitants du même lieu, mais bien l'effet du quasi-contrat formé tacitement entre ceux qui sont venus ou viennent établir leur domicile sur le même territoire ; quasi-contrat par lequel il est entendu que les divers domiciliés dans la même localité doivent avoir ensemble la jouissance des fonds restés indivis et communaux, sous la condition réciproque, de la part des nouveaux venus, de supporter leurs portions contributives des charges qui

peuvent peser sur la localité dans laquelle ils ont voulu fixer leur domicile (1).

863. L'origine des communes ne fut point l'effet d'une institution de droit positif : on doit la laisser au rang des choses qui se font plutôt qu'on ne les fait. L'auteur de cet univers ayant créé les hommes avec une nature telle qu'aucun individu ne pût se suffire à lui-même et se passer des secours de ses semblables, ils furent forcés de se réunir pour se communiquer une mutuelle assistance dans les besoins de la vie : c'est ainsi que, groupés par la loi de la nécessité, ils formèrent les premières communes, et successivement les autres, jusqu'à ce que l'autorité civile, établie depuis, soit venue pour organiser l'œuvre primitive de l'instinct, dans les groupes plus ou moins informes d'associations communales.

C'est à cet état primitif de l'association des hommes qu'on doit rapporter aussi l'origine du droit de propriété, attendu que, d'un côté, les associés, s'emparant du sol à titre de premiers occupants, durent former et s'adjuger exclusivement des territoires à la convenance de chaque bourgade, pour en jouir en commun, et satisfaire aux aïances et aux besoins réciproques naissant de leur vicinalité ; et que, d'autre part, chacun de ces habitants considéré en particulier eut aussi le droit de premier occupant pour s'emparer individuellement des fonds que la commune ne s'était pas réservés, et dont nul autre ne s'était encore saisi pour se les approprier.

Ces sortes de réunions ont donc été, comme l'énoncée la loi précitée, formées par des relations locales, c'est-à-dire qu'elles n'eurent pour fondement matériel que les localités sur lesquelles les divers habitants sont venus s'agglomérer et établir leur résidence pour participer aux avantages de la jouissance du sol commun et des secours officiels des autres domiciliés, à charge de réciprocité de leur part.

864. L'organisation des communes a successivement éprouvé bien des variations : et cela ne pouvait être autrement, puisque leur origine ne consista d'abord que dans le fait des hommes qui sentirent la nécessité de se grouper les uns près des autres pour s'assister mutuellement ; mais la même loi de nécessité qui les avait forcés à se réunir ensemble, les contraignit bientôt à établir des règles sur la pratique de leur vie commune, et à se créer des magistrats municipaux pour faire exécuter individuellement à l'exécution de ces règles ; et tel fut le principe initial de la civilisation parmi les hommes : *Jura autem civilia tum esse coeperunt, cum civitates condidit, et magistratus creavit, et leges scribere coeperunt* (Justin. § 11, de rerum divisione).

Après la conquête des Gaules par Jules-César, le droit romain, qui fut établi dans ce pays, contenait déjà des dispositions antérieures sur l'organisation des communes et sur la manière dont elles devaient régir et administrer leurs affaires municipales. Elles furent dès lors considérées comme autant d'associations locales formant chacune une unité collective quant à leurs intérêts communaux : *Civitates enim priusquam loco haberentur* (2) ; et elles eurent se donner, par élection, des maires ou syndics pour administrer leurs biens, et pour les représenter dans toutes leurs affai-

(1) Ainsi, dit TOULIER, n° 28, les habitants d'un village forment une commune ou section de commune, lorsqu'ils réclament un droit au communal, et non pas au singulier, comme un droit commun à tous les habitants du village.

(2) Il en serait autrement si des propriétaires rivaux récla-

maient individuellement, et non pas en qualité d'habitants de tel village ou de telle portion de commune.

« Les communes sont des corps politiques en des corporations, des personnes morales appelées, dans le droit romain, *universitas aëtor, collegia*, »

(2) Loi 16, ff. de verb. signif.

res contentieuses : *Quibus permixtum est corpus habere collegii, proprium est habere res communes, et actorem sive syndicum* (L. 1, § 1, ff. lib. III, tit. IV); saut à recourir, dans les choses d'une certaine gravité, à la délibération préalable des habitants convoqués en assemblée générale pour délibérer, à la majorité des suffrages, sur ce qu'ils croiraient le plus utile aux intérêts du corps municipal : *Referatur ad universos quod publicè fit per majorem partem* (L. 160, § 1, ff. de regul. jur.); — *quod major pars curias efficit, pro*

eo habetur, ac si omnes egerint (L. 19, ff. lib. I, tit. 1). Il est vrai que cet antique ordre de choses fut interrompu par l'invasion de la tyrannie féodale durant les premiers siècles de l'ère chrétienne; mais il reprit son cours aux époques où nos rois, tant pour les intérêts du trône que pour ceux des peuples, émancipèrent les communes pour en faire des corps délibérant populairement à la manière des Romains (1).

805. Tel est, généralement parlant, le régime

(1) HENNEQUIN, I, 1, p. 131 à 140, entre les deux des détails historiques : « On trouve dans l'organisation intérieure de l'empire romain, surtout dans les provinces conquises, une image assez fidèle de la commune telle que nous la connaissons aujourd'hui. Les cités romaines et gauloises possédaient des biens grevés d'un service public, comme les cirques, comme les théâtres (Just., lib. II, tit. 1, § 6), comme l'école de la cité dont le témoignage pouvait être invoqué contre chacun des habitants, parce qu'il était la propriété de tous, sans être en particulier celle de personne (D., l. 6, § 1, de div. rer. et quodlibet, lib. I, tit. VIII). À côté de ces éléments du domaine municipal venait se placer ceux du domaine de la commune. Le jurisconsulte Scévola nous apprend que les municipes, municipii, possédaient quelquefois des biens acquis en commun et destinés au pèlerinage : *Plures ex municipibus qui divites prœditi possidebant, cultum communem, ad jus compendendi habebant, mercati sunt* (D., l. 36, § 1, lib. VIII, tit. V, si servitus vindicatur). Voilà bien les deux natures de propriétés communales aussi clairement indiquées que dans les lois les plus précises de la Constitution ou de la Convention. Il n'y aurait donc aucune saug sur l'origine du régime municipal et sur la formation des propriétés communales, si, par un mouvement traditionnel, progressif, les municipes s'étaient perdus jusqu'à nous.

« Mais n'est-ce pas ce qu'il est impossible d'admettre sans détourner les yeux de tous les documents de l'histoire.

« Rome n'était pas encore conquise, que le système municipal était déjà légué au cœur. Les empereurs menacés, circonvenus par ces barbares qui faillirent vaincre, et par cette plèbe toujours croissante qu'il fallait soulever, soutenir et contenir, avaient souvent empilé sur les propriétés des communes (GAIUS, *Essai sur l'histoire de France, du régime municipal*, p. 16). On sait qu'à l'époque où Léon le philosophe régnait sur l'Orient, la vie s'était à ce point retirée des municipes, que l'empereur, désespérant de relever les communes délaissées par leurs magistrats (a), abolit d'un seul coup le régime municipal tout entier (Nou., Leo, 48). On sait aussi que ce régime, détruit officiellement en Orient, était depuis longtemps perdu dans la partie occidentale de l'Empire, où les peuplades germaniques avaient accompli, par leurs dévastations, et accidentellement de la main moyenne, de longues mois préparé par la despotisme impérial.

« La marche des Francs dans les Gaules fut sans doute lente, progressive, et l'on ne saurait se prêter à l'idée de l'extermination ou du déplacement de la population vaincue : on admet que quelques vestiges du système municipal soient survécus à l'établissement du trône de Clovis, et l'on s'explique pas ce que pouvaient être les restes éparpillés qui subsistaient alors. On peut supposer encore que, sauf quelques spoliations particulières, les choses restèrent dans cet état sous les rois de la première race; mais on fut-il de même sous ceux de la seconde? Les cyclopédes, amis et dévoués des communes, ne le pensent pas. « À cette époque, disent-ils, les cités dégradèrent et disparurent presque à entièrement sous les ruines dont les Normands et les grands vassaux couvraient la France entière; c'est en quelque sorte de leur

« tombeau que s'élevèrent les confédérations nouvelles (*Encyclopédie méthodique*, au mot *Commune*). »

« Vers la fin du XI^e siècle, la qualité d'homme libre ne se rencontre plus, en effet, que dans les champs et dans l'église. Le serfage est partout ailleurs; l'on doit comprendre qu'il y a quelque chose d'insurmontable entre le serfage, dans son expression la moins antérieure, et les franchises que le régime municipal exige et suppose.

« L'ensauvagement des cités a nécessairement amené la dispersion de leur patrimoine, livré au premier occupant, ou réuni, comme bien vint, soit au domaine de la couronne, soit à celui de seigneur suzerain; et, s'il était nécessaire de prouver que l'établissement des communes au XI^e siècle ne fut pas la restitution des municipes, mais une création nouvelle, on du moins non rétrocession, ce qui constaterait toujours la solution de continuité, il suffirait de rappeler les lettres singulières qui précèdent, dans quelques États voisins de la France, la réinstitution près de s'accomplir, et qui se signalaient l'origine. (THOMAS, *Lettres sur l'histoire de France*, 17 à 23.)

« C'est, en France, sous le règne de Louis le Gros, à qui de moins en moins disputait pas le mérite d'avoir su comprendre les nécessités de son temps; c'est au XII^e siècle que commencent, en si l'on veut, que se rétablissent les franchises communales (b), et l'on peut facilement s'en convaincre. On reconnaît, en consultant les archives du royaume, que les chartes accordées par la puissance seigneuriale aux communautés laïques sont, si ce n'est la source unique, du moins la source la plus féconde des propriétés communales.

« Un trait de l'histoire de Lorraine peut avec exactitude le mentement qui se produisit alors en Europe, et jette au grand jour sur la formation des biens communaux.

« En 1165, Guillaume de Champagne, cardinal de Sainte-Sabine, fit l'hôte la petite ville de Beaumont, située dans l'Argonne; et, pour y attirer plus abondamment des habitants, il fit leur condition meilleure que celle de presque tous ceux de la campagne, qui étaient serfs et dépendants de leurs seigneurs. Notamment par l'art. 8 de cette charte, publiée dans toute la contrée et qui prit le nom de loi de Beaumont, il octroya à ceux qui viendraient se fixer dans la ville projetée l'assurance des eaux et des bois (c).

« Ces franchises, dit M. CALMET, à qui nous empruntons ce souvenir, furent trouvées si agréables par les premiers et par les seigneurs, et parurent si avantageuses aux peuples, que ceux-ci demandèrent avec grande instance et reçurent comme une faveur d'être soumis aux lois de Beaumont; les ducs de Lorraine, les comtes de Bar et de Luxembourg, les firent observer au XI^e siècle dans presque tous les lieux de leur obéissance. (*Histoire ecclésiastique et civile de Lorraine, avec les pièces justificatives*, par le R. P. dominicain Augustin Calmet, tome II, p. 314.)

« Ce qui se passait en Lorraine se retrouve à cette époque sur tous les points de la France : partout les communes se formaient et s'enrichissaient par des concessions gratuites ou conditionnelles,

(a) Chargé de pourvoir sur leurs propres biens, si les revenus de la cité ne suffisaient pas, à toutes les dépenses locales, percepteurs des impôts publics et placés sous le joug d'une constante responsabilité, les décurions se rachetèrent d'assez de redoutables magistratures, soit en acquiesçant des exemptions personnelles, soit en se jetant dans l'égarement des passions nouvelles, destinées à égarer de toutes les parties du régime municipal.

(b) Communes, curies, métropoles, *decuriones*, *maiores*, *coffres communes*,

infirmité, école, école, en tout les franchises données dans la plupart des chartes d'émancipation.

(c) La loi de bois ou décade par la mot d'effouage (*freage*), naquit indigne sous que la portion de bois assignée à chaque habitant est destinée à l'aliment de son foyer, ou du moins à son usage personnel; on qui n'empêche cependant pas qu'il ne puisse en disposer à son gré : chacun qui ne partait à son point de faire ce qui lui plaît, sous le drapeau d'une servitude. (*Ancien coutume de Champagne*, art. 25, tit. des *Bois et forêts*.)

sous lequel existaient les communes en France avant notre révolution de 1789, sauf, toutefois, les modifications qui pouvaient résulter des usages locaux, ou des chartes des villes ou grandes communes dans lesquelles il y avait des corps de magistrature particulièrement établis; mais les exaltations populaires qui, depuis, ont montré leur effervescence sur tous les points du royaume, ont enfin fait comprendre aux hommes sages et réfléchis combien les réunions d'habitants pris en masse seraient toujours dangereuses pour la paix publique s'il était encore permis, comme autrefois, de convoquer la généralité du peuple habitant chaque commune, même dans la vue d'en obtenir des délibérations pacifiques sur ses seuls intérêts communaux : c'est pourquoi l'ancien usage dont on vient de parler a été aboli; et, après plusieurs changements que la marche révolutionnaire des choses a successivement fait apporter sur ce point, l'on en est venu à un premier règlement déjà bien mieux réfléchi, qu'on trouve dans la loi du 28 pluviôse an viii, et qui, sans s'étendre à beaucoup de développements, a néanmoins posé le principe qui doit gouverner cette importante matière. Il écarte les grandes assemblées communales; il veut qu'il y ait seulement dans les villes, bourgs et villages, un maire et des adjoints, et un conseil municipal composé d'habitants en nombre déterminé, pour délibérer sur les affaires communales les plus importantes.

806. C'est dans cet état de choses qu'a été portée la loi du 21 mars 1831 sur la fixation définitive de l'organisation complète des communes en France, sauf en ce qui concerne Paris, qui, pris égard à son immensité et à sa position, est, sur le présent objet, soumis à sa constitution particulière.

Le système établi par cette loi consiste, d'abord, à écarter les assemblées qui pourraient être dangereuses pour la paix publique par rapport au trop grand nombre de ceux qui seraient appelés à les composer; et, ensuite, à coordonner la constitution municipale avec le régime représentatif, qui est la base essentielle de notre gouvernement, ainsi que des corps administratifs

immédiatement supérieurs aux municipalités; c'est-à-dire qu'on doit procéder par élection à la formation des corporations municipales, comme on procède par cette voie à la composition de la chambre des députés, ainsi que des conseils de département et d'arrondissement.

Il faut donc, en premier lieu, pourvoir à la composition d'un corps électoral dont les membres soient pris dans la classe des propriétaires, qui sont les plus intéressés au maintien du bon ordre; et pour arriver à ce but, le maire de chaque commune, assisté du percepteur et des commissaires répartiteurs des contributions, doit, dès le 1^{er} janvier de chaque année, s'occuper de la formation d'une liste des contribuables telle que les plus imposés y soient portés dans l'ordre décroissant de la quantité de leurs contributions; et cette liste, publiée et affichée ensuite, doit être close le 31 mars (articles 32 et 40). Telle est la première opération préliminaire à exécuter pour parvenir à la composition du collège électoral de la commune. La loi veut qu'il soit ainsi procédé afin de pouvoir plus facilement et sans erreur borner la composition de ce collège au nombre des habitants requis, tout en les prenant seulement parmi les plus imposés.

La réunion des électeurs municipaux est la plus nombreuse des assemblées communales; néanmoins elle est loin de comprendre la masse de tous les habitants mâles et majeurs, comme le comportaient, dans l'ancien régime, nos assemblées de communauté. Et la crainte des mouvements politiques en a bien justement fait atténuer le nombre.

On n'appelle à l'assemblée des électeurs communaux que les citoyens les plus imposés au rôle des contributions directes de la commune, âgés de vingt et un ans accomplis, et seulement dans les proportions suivantes :

Pour les communes de mille âmes et au-dessous, un nombre égal au dixième de la population de la commune. Ce nombre doit s'accroître de cinq pour cent habitants au sus de mille jusqu'à cinq mille; de trois pour cent habitants au-dessus de quinze mille.

mais qui, en raison de l'importance des droits concédés, conservaient habituellement un caractère évident de féodalité.

« Malheureusement des esprits synthétiques, passionnés pour les combinaisons régulières, ont cru, en faisant une comode omission des troubles du moyen âge, pouvoir retrouver les municipalités dans la commune, et les antiques *compagnies* dans les lois communales.

« A leurs yeux, les seigneurs n'ont plus été que des spoliateurs, et les communes des propriétaires lésés, non pas de ce que la puissance féodale leur avait dénié, mais de ce qu'elle ne leur avait pas ravi. Du là ce mouvement imprimé par l'assemblée constituante à la législation, mouvement qui voulait être réparateur et qui devait réactionnaire, comme le prouve le rigueur sans cesse croissante des lois portées contre les seigneurs.

« Le droit aux terres vaines et vagues, quand il n'était pas exercé par le seigneur, était un des attributs de la puissance féodale. Il fut aboli, mais pour l'événement seulement. Plus tard, les seigneurs furent tenus de justifier de leurs droits sur ces sortes de propriétés, par titre ou par possession d'au moins quarante ans, faute de quoi les communes seraient mises en possession sur des demandes formées dans le délai de cinq années (loi des 18 août-14 septembre 1792). Bientôt la législation alla plus loin et décida que, sauf dans quelques cas exceptionnels, les titres seuls seraient admis (loi du 10 juin 1793).

« A l'action en revendication dont ces lois investissaient les communes vint se joindre l'action en rachat, accordée aux communautés d'habitants par l'édit de 1662, et formellement confirmée par l'art. 14, section IV, de la loi du 12 juin 1793.

« L'esprit de réaction, dont la législation intermédiaire était

alors animée, se montre surtout dans les décisions portées sur les droits que la puissance seigneuriale s'était réservés.

« Ces droits, connus sous les noms de *réserve* ou de *réglement*, de *dirige* ou de *cantonement*, portaient avec eux leur certificat d'origine.

Le *réserve*, comme l'indique son nom, consistait dans une portion des biens communaux que le seigneur s'était réservés au moment de la concession; le *dirige*, nature spéciale de réserve, était le droit réservé par le seigneur, de prélever un tiers sur les biens communaux; enfin, le *cantonement* était la faculté donnée au propriétaire de convertir un droit d'usage trop étendu dans son action, en un droit de propriété proportionné par ses revenus aux besoins de l'usage.

« Ces conditions, imposées aux actes passés avec les communes, furent effacées par la législation intermédiaire, ou du moins singulièrement modifiées.

« Par la loi du 15-28 mars 1790, l'abolition du *dirige* fut prononcée.

« Le *cantonement* fut maintenu; mais tous les cantonnements effectués antérieurement pouvaient être revus, causés ou réformés par les tribunaux de districts; dispositions qui s'appliquaient à tous les actes qui seraient intervenus entre les seigneurs et les communes, sur des questions de propriété ou de bornage (lois des 10-17 sept. 1790, et 18 août-14 sept. 1792).

« C'est ainsi que les richesses originaires et primitives des communes se sont accrues des dépouilles de l'aristocratie, que la classe moyenne a vu toutes ses espérances déçues, et qu'enfin les opérations signalées dans les ordonnances de Henri III, de Henri IV et de Louis XIV ont été vengées. »

A ce nombre sont adjoints, dans chaque localité, les électeurs de capacité signalés dans l'article 11 de la loi : ce qui comprend les diverses classes de magistrats, de fonctionnaires, et autres personnes revêtues de quelques dignités, quel que soit d'ailleurs le taux de leurs contributions, pourvu qu'ils résident dans la commune depuis le temps exigé par cet article de la loi.

On voit déjà par là combien l'assemblée des électeurs communaux est loin d'être aussi nombreuse que les assemblées qui se convoquaient autrefois en appelant tous les habitants des communes pour délibérer sur leurs affaires communales, et combien le système actuel est plus sage que l'ancien, comme plus propre au maintien de la paix publique.

§67. Mais il y a plus : car la somme entière des habitants appelés à délibérer sur les affaires communales vient encore se concentrer dans le conseil municipal, lequel, y compris le maire et les adjoints de la mairie, doit être borné

A dix membres dans les communes de cinq cents habitants et au-dessous ;

A douze dans celles de cinq cents à quinze cents ;

A seize dans celles de quinze cents à deux mille cinq cents ;

A vingt et un dans celles de deux mille cinq cents à trois mille cinq cents ;

A vingt-trois dans celles de trois mille cinq cents à dix mille ;

A vingt-sept dans celles de dix mille à trente mille ;

Et à trente-six dans celles d'une population de trente mille âmes et au-dessus (art. 8).

Tel est le nombre des conseillers municipaux ; telle est la manière dont ce nombre doit être proportionné sur le montant de la population des communes qu'ils sont appelés à administrer.

Tous ces membres des conseils municipaux doivent être élus par l'assemblée des électeurs communaux présidée par le maire ; tous doivent être âgés de vingt-cinq ans accomplis ; tous doivent être choisis parmi la liste des électeurs communaux, qui procèdent à leur élection par scrutin de liste, à la majorité absolue pour le premier tour, et à la majorité relative pour le second tour. Ils sont élus pour six ans ; ils sont toujours rééligibles, et doivent être renouvelés par moitié tous les trois ans (art. 15, 17 et 49).

C'est sur le corps entier, et parmi les membres composant le conseil municipal ainsi formé qu'il faut prendre le maire et les adjoints de la commune, lesquels doivent être nommés directement par le roi, ou par le préfet agissant au nom du roi, suivant le plus ou le moins d'importance des localités.

Dans les communes qui ont trois mille habitants et au-dessus, la nomination doit être faite par le roi, ainsi que dans les chefs-lieux d'arrondissement quelle qu'en soit la population. Ailleurs la nomination est faite par le préfet au nom du roi. Ces nominations sont faites pour trois ans seulement (art. 3 et 4).

Nous terminerons cette analyse par l'indication sommaire des autorités compétentes pour statuer sur les contestations qui peuvent s'élever touchant la formation des corps municipaux.

Et d'abord, tous les débats ayant des droits de propriété pour objet, doivent être portés en justice ordinaire, attendu que c'est à ce seul pouvoir que le litige de la propriété peut être légalement soumis.

Ainsi toutes les difficultés relatives soit à l'attribution des impôts, soit à la jouissance de droits civiques ou civils, soit au domicile réel ou politique de la personne, soit, en un mot, à tous les genres d'incapacité dont un individu puisse être frappé, doivent être déferées au tribunal d'arrondissement (art. 42 et 52),

§68. Mais toutes les difficultés relatives à l'observation ou à la violation des formes voulues par la loi pour rendre les opérations électorales absolument régulières, rentrent sous la compétence du pouvoir administratif, attendu qu'alors ce n'est plus le droit d'un ou de quelques individus qui est à maintenir ou à venger, mais bien celui de la société tout entière.

Ainsi toute délibération d'un conseil municipal prise hors de sa réunion légale, ou portant sur des objets étrangers à ses attributions, doit être déferée au préfet, qui, en conseil de préfecture, doit en prononcer la nullité (art. 28 et 29).

Ainsi, lorsque le maire, en sa qualité de président de l'assemblée des électeurs communaux, et avec l'assistance de trois membres du conseil, prononce sur la réclamation élevée par ou contre un individu touchant son admission sur la liste, le recours contre cette décision doit être porté par-devant le préfet, pour y statuer en conseil de préfecture (art. 33 et 36).

Ainsi, enfin, lorsque les procès-verbaux des assemblées d'électeurs communaux sont, comme cela doit être, adressés au préfet, si ce magistrat estime que les formes et conditions prescrites n'ont pas été légalement remplies, il doit en déférer le jugement de nullité au conseil de préfecture (article 31).

§69. Après avoir ainsi parlé sommairement de l'organisation des communes, nous devons nous occuper aussi de celle des sections de commune, et c'est là ce que nous allons faire actuellement.

On entend par sections de commune les groupes d'habitants établis sur diverses localités qui, quoique comprises dans l'enceinte du même territoire, sont néanmoins séparées à des distances plus ou moins considérables de la commune principale, dont elles ne sont qu'une fraction imparfaitement détachée.

L'idée mère dont il faut partir ici pour bien discerner ce que c'est qu'une section de commune, c'est qu'on ne doit pas s'attacher seulement à la séparation physique des localités où sont établis les groupes d'habitants de la commune principale ou de la section de commune : car autrement il n'y aurait pas un faubourg dans le voisinage des villes qui ne fût une section de commune, ce qui serait absurde aux yeux de la loi dont nous nous occupons.

Il ne faut donc pas voir dans l'établissement ou la reconnaissance des sections de commune une simple séparation physique des terrains et des localités : il faut y voir aussi et y voir essentiellement une séparation morale et civile d'intérêts entre la grande commune et la section qui en fait partie sous certains rapports seulement, et qui, quant au surplus, jouit à part de ses propres droits.

Comme la grande commune ne repose moralement et civilement que sur le fondement de son quasi-contrat d'association locale, on ne doit de même rechercher la base de la section de commune que dans le quasi-contrat d'association particulière formée entre ses habitants soit pour la jouissance des biens communaux situés à portée de leur section, et qui, par titre ou possession, sont reconnus ou doivent être reconnus appartenir à cette espèce de commune secondaire ; soit pour supporter réciproquement et en commun les charges affectées à cette jouissance spéciale et séparée.

Tels sont les attributs et les circonstances sur lesquels repose l'existence civile et morale des sections de commune.

On voit par là qu'il peut n'y avoir qu'une section de commune, comme il peut y avoir aussi plusieurs sections partielles sur le territoire plus ou moins vaste d'une commune principale, puisque tout le fondement de ce genre d'établissement repose sur la disposition

des localités et la pratique ou l'usage de ceux qui les habitent.

Beaucoup de sections de commune qui existent actuellement en France, sont d'une origine récente, comme ne devant leur existence qu'aux dispositions des lois postérieures qu', depuis la révolution, ont éprouvé leurs réunions ou fractionnements de communes exigés par le nouvel ordre de choses, soit pour plus de facilité dans la perception des impôts, soit pour plus d'aisance et d'harmonie dans l'administration de la justice et de la police, soit par rapport aux difficultés des communications, ou tous autres intérêts des localités. Dans tous ces cas, l'existence des sections de commune étant fondée sur des titres patents, il n'y a pas moyen de la révoquer en doute, ni de leur refuser les droits particuliers que les lois et règlements leur attribuent.

Mais il faut bien remarquer que les sections de commune, comme les communes elles-mêmes, peuvent n'avoir eu d'autre origine que le fait de leur établissement à part et la pratique constante de l'usage qui en a été la suite, attendu que le possesseur, qui est le plus grand de tous les pouvoirs sociaux, supplée à tous les autres titres, et les remplace efficacement tous.

870. Ici donc se présente l'importante question de savoir à quel on doit précisément s'attacher pour décider si un groupe d'habitants qu'on trouve établis à part sur le territoire d'une grande commune, doit être considéré comme section de commune, et si les habitants qui composent ce groupe doivent être admis à revendiquer les avantages d'une vraie section de commune lorsqu'ils ne représentent ni loi, ni ordonnance, ni règlement qui aient accordé à leur réunion physique et locale l'existence civile qu'ils réclament ?

La section de commune n'étant, comme la commune elle-même, autre chose qu'une société de citoyens unis par des relations locales, c'est dans les éléments de cette espèce d'association qu'il faut rechercher la solution de la question proposée.

Ainsi, lorsqu'en consultant l'usage sur le passé, on reconnaît qu'il y a eu des rôles de contributions particulièrement imposés sur les habitants d'un groupe de hameaux, à raison des fonds dont ils jouissent en commun, mais exclusivement à tous autres habitants de la commune; lorsqu'on reconnaît qu'ils sont, exclusivement à tous autres, en possession de quelques pâturages pour la nourriture de leurs bestiaux, ou de quelques cantons de bois sur lesquels ils perçoivent seuls et à part leurs coupes annuelles d'assiettes en usage; lorsqu'on reconnaît que les habitants du hameau ont été dans l'usage d'avoir leurs gardes champêtres à part, qu'ils ont procédé à leur charge aux frais d'entretien des biens dont ils jouissent collectivement, mais à part de la grande commune; lorsque ces habitants ont eu, en corps, et par délibérations collectivement prises entre eux, quelques actions litigieuses agitées avec des habitants du voisinage, sans en référer ni demander l'intervention aux habitants de leur grande commune; à plus forte raison lorsqu'on voit qu'il y a eu dans les temps passés quelques procès entre les habitants du hameau collectivement pris d'une part, et la grande commune d'autre côté; lorsqu'en se reportant sur les temps passés, on ne produit aucun titre par lequel les habitants du hameau aient acquis par indivis et *ut singuli* les fonds dont ils jouissent séparément de la grande commune, et que par là on doit être naturellement porté à croire que leur jouissance séparée peut bien remonter à l'occupation primitive des terres, qui ont dû rester acquises à chaque corporation ou corps de commune qui s'en était emparée; lorsqu'on voit que ceux qui ont cessé

de résider dans la localité, ont cessé aussi de participer aux produits des fonds restés à la jouissance exclusivement commune de ceux qui n'ont pas quitté leur domicile, tandis que les particuliers qui sont, au contraire, venus établir leur demeure dans le lieu, ont été admis à en recueillir leur part, à charge d'acquiescer aussi leurs cotes d'impôts spécialement assis sur les fonds exclusivement possédés en commun par les habitants de la petite localité; on doit dire qu'il y a là une vraie section de commune, attendu qu'il y a une société de citoyens unis par des relations locales; qu'on y trouve le concours de l'actif et du passif, qui sont les attributs essentiels de tout corps de société; et c'est aux sections de commune qui se sont ainsi formées, qu'il paraît qu'on a dû appliquer dans le temps l'arrêté du Directoire exécutif du 21 germinal an xi, déjà rendu sur la manière de procéder judiciairement entre les sections de commune.

871. Au contraire, lorsqu'il ne s'agit que de quelques granges ou métairies liées à des distances éloignées des villes, bourgs ou villages sur le territoire desquels elles furent établies, quel que soit leur rapprochement respectif, qu'elles soient entre elles groupées ou non, quelle que soit en fait la jouissance exercée par les habitants d'un pareil hameau sur certaines portions de communes qui se trouvent à leur portée, comme, de leur côté, les autres habitants de la commune jouissent de ceux qui sont à leur convenance, dès qu'on ne voit pas, par l'exercice de leur ancien usage, qu'on ait entendu de part et d'autre jouir et posséder à titre de maître, chacun de son côté, et à l'exclusion des adversaires de l'autre côté; dès que rien ne prouve que c'est *ut universis*, ou à titre de corporation civile et particulière, qu'on a joint et possédé de part et d'autre; dès qu'on ne voit pas qu'il y ait eu quelques répartitions d'impôts ou de charges locales spécialement attribuées aux habitants du hameau, pour être réparties entre eux seulement, à raison du canton de communal qui, par le fait de sa position, se trouve exclusivement soumis au pâturage de leurs bestiaux; dès qu'on ne voit pas que le canton de forêt qui fournit à leur chauffage ne doive servir qu'à eux seuls sans proliter à d'autres, on doit dire qu'il n'y a là qu'un simple isolement de fait, sans aucune association locale et constitutive d'une vraie section de commune.

Lors même que les habitants d'un groupe de hameaux posséderaient en commun ou par indivis quelques terrains qu'ils auraient acquis ensemble pour l'utilité de leurs exploitations, et à raison desquels ils seraient imposés à part dans les rôles de contributions publiques ou autres charges, on ne devrait encore voir là ni communal, ni section de commune, puisqu'il n'y aurait autre chose qu'une réunion de propriétaires par indivis du fonds par eux acquis pour servir aux aisances et exploitations de leurs héritages particuliers (voy., à cet égard, la loi 20, § 1, ff. *si servitus constituitur*, lib. VIII, tit. V; et ce que nous avons observé sous le n° 854).

872. Mais, comme on l'a déjà dit, le plus souvent, surtout aujourd'hui, les sections de commune ne sont, quant à leur création civile et municipale, que l'œuvre de la loi positive qui en décrète l'établissement, suivant l'exigence des circonstances, pour mettre plus d'harmonie dans l'administration publique, plus de facilité dans la perception des impôts, plus d'aisance dans la communication des lieux réunis sous les mêmes juridictions; et c'est par ces divers motifs que le gouvernement agit, quand il juge à propos de faire un des protocoles des réunions ou fractionnements politiques dans les communes. Tout cela nous amène à rendre compte ici des dispositions de la loi à cet égard.

Les réunions et fractionnements de communes sont une œuvre de la plus haute administration ; œuvre dont les formes, les conditions et les effets ont été enfin réglés et déterminés par la loi du 18 juillet 1837, portée sur le gouvernement des municipalités.

Suivant les dispositions des divers articles de la première section de cette loi, lorsqu'il s'agit de réunion ou de fractionnement de communes, le préfet doit préalablement prescrire une enquête tant sur le projet en lui-même que sur ses conditions ; et les conseils municipaux, assistés des plus imposés en nombre égal à celui de leurs membres, ainsi que les conseils de département et d'arrondissement de la situation, doivent donner leurs avis sur les convenances de l'opération sollicitée (voy. l'article 6 de la loi du 10 mai 1838 sur les attributions de ces conseils).

S'il s'agit d'une section dont on demande la réunion à la commune principale, il doit être créé, pour la représenter au début, une commission syndicale dont le nombre des membres est déterminé par le préfet, et ces membres doivent être élus par les électeurs municipaux domiciliés dans la section.

Quant aux autorités à invoquer pour consommer légalement l'œuvre dont il s'agit, voici comment il est statué à ce sujet par l'art. 4 de la loi précitée de 1837.

« Les réunions et distractions de communes qui modifieront la composition d'un département, d'un arrondissement, ou d'un canton, ne pourront être prononcées que par une loi.

« Toutes autres réunions et distractions de communes pourront être prononcées par ordonnance du roi en cas de consentement des conseils municipaux délibérant avec les plus imposés, conformément à l'article 2 ci-dessus, et à défaut de ce consentement, pour les communes qui n'ont pas trois cents habitants, sur l'avis affirmatif du conseil général du département.

« Dans tous les autres cas, il ne pourra être statué que par une loi. »

873. Ainsi la règle générale est, 1° qu'il faut recourir à l'autorité de la loi pour opérer les réunions et distractions ou fractionnements de communes, lorsque cette opération doit modifier la composition des départements, ou des arrondissements, ou même des cantons, attendu qu'alors il s'agit de déroger à l'ordre légal précédemment établi sur l'exercice des juridictions ;

2° que si l'opération doit être concentrée dans le même canton, et que les conseils municipaux, délibérant avec les plus imposés en nombre égal à celui de leurs membres, donnent leur consentement au projet, l'œuvre peut en être légalement consommée par une ordonnance du roi ;

3° Qu'à défaut de consentement de la part des conseils municipaux, l'avis affirmatif du conseil général du département suffit pour que l'œuvre puisse avoir lieu par ordonnance du roi, lorsqu'il s'agit de communes qui n'ont pas trois cents habitants ;

4° Qu'enfin, et sauf ces exceptions, il faut recourir à l'autorité de la loi dans tous les autres cas.

874. Les habitants de la commune réunie à une autre commune conservent la jouissance exclusive des biens dont les fruits se perçoivent en nature ; et la section de commune séparée ou réunie à une autre commune, enjoint et conserve la propriété des biens qui lui appartiennent exclusivement : attendu qu'il ne s'agit ici ni de réunion ni de partage des propriétés foncières des communes ou sections de commune, propriétés qui ne sont point à la disposition de l'administration publique ; mais qu'il s'agit seulement de l'organisation civile des pouvoirs publics, qui doivent étendre leur action sur toutes les localités, et y agir d'après les convenances les plus propres à l'utilité

de tous ; or, tout cela est étranger aux droits de propriété précédemment appartenant soit aux communes, soit aux sections de commune, droits qui, par conséquent, doivent rester à la communion des mêmes habitants qui en jouissaient avant la réunion ou la distraction opérée seulement dans le règne de l'administration publique municipale (1).

On excepte seulement de cette règle les édifices et autres immeubles servant à usage public, comme les hôtels de ville et les promenades publiques, qui, par l'effet de la réunion, deviennent propriétés de la nouvelle commune.

Mais, à part cette exception, et quelles que soient d'ailleurs les conditions ou modifications auxquelles l'autorité a voulu soumettre une œuvre de cette nature, elle ne peut toujours être calculée que *sauf réserve, dans tous les cas, de toutes les questions de propriété* (art. 7).

Ainsi, lors même qu'on supposerait qu'il n'y eût qu'une métairie détachée du territoire d'une commune pour l'adjoindre au territoire d'une autre, le propriétaire de ce seul hameau conserverait à l'avenir, comme du passé, tous les droits qu'il avait précédemment, soit pour exiger sa part dans la coupe d'assiette en usage annuellement exploitée pour le chauffage des habitants, ou à diverses époques de besoins, pour réparation des maisons, dans les bois de la commune dont son domaine aurait été détaché, soit aussi pour envoyer ses bestiaux au pâturage commun de cette même municipalité, à la charge toutefois d'acquiescer sa quote-part des contributions assises sur ces divers immeubles.

La raison de cela, c'est que, comme nous allons le démontrer dans la section suivante, les habitants ont singulièrement des véritables usagers dans les biens de leur commune, tandis que la corporation municipale en retient la propriété ; que ce droit d'usage est acquis aux habitants soit à raison des fonds qu'ils possèdent dans la commune, soit à raison du manoir qu'ils y occupent, et où ils supportent leurs quotes-parts des charges publiques et locales ; et que ce droit d'usage qu'ils exercent dans les bois et pâturages communs, est un véritable droit d'usage, servitude réelle, activement inhérent aux fonds des habitants, et qui par conséquent doit rester avec ces fonds dans les mains de leurs maîtres, lors même qu'ils se trouvent envahis par un nouveau pouvoir municipal : autrement il ne serait plus vrai de dire, comme le veut la loi, que le fractionnement de la commune n'aurait lieu que *sauf réserve, dans tous les cas, de toutes les questions de propriété*.

Il résulte de tout cela que si les réunions ou fractionnements de communes peuvent être fort utiles pour aplanir les difficultés de communications locales, et satisfaire à quelques autres convenances, elles entraînent aussi des complications d'intérêts sur la suite desquelles on doit profondément réfléchir avant de procéder à des mesures d'une aussi grande importance pour la généralité des habitants des lieux.

SECTION II.

DE LA NATURE SPÉCIALE DU DOMAINE COMMUNAL ET DES DIFFÉRENTES ESPÈCES DE BIENS SUR LESQUELS PORTENT CE DOMAINE.

875. Différence entre les biens communaux et les biens ou

(1) Op. conf. de DE RANTON, p. 306, où il cite la loi du 10 juin 1833.

fonds du domaine public. Ces biens ne sont pas possédés par les habitants *ut singuli*. Conséquences quant au partage et à leur jouissance.

876. Les avantages personnellement perçus à raison du domicile, sont perdus quand on le quitte.

877. Les habitants *ut singuli* ne sont pas passibles des condamnations à charge de la commune.

878. L'habitant qui a quitté la commune ne peut être recherché pour la dette contractée par la commune quand il y réside. *Quid* s'il y a rôle de recouvrement de contribution personnelle? *Quid* de la contribution foncière?

879. Principes sur l'affiliation des biens communaux. Une nécessité extraordinaire doit la motiver.

880. Diverses espèces de biens communaux. La loi peut en disposer.

881. Indemnités accordées pour leur expropriation en 1813.

882. Énumération du divers biens communaux.

883. Suite du précédent.

884. Suite.

885. Dispositions relatives aux droits d'usage prétendus par les communes dans les forêts nationales. Ces droits ne sont pas des servitudes discontinues.

886. Texte du décret du 3 avril 1811. Des propriétés mobilières appartenant aussi aux communes.

875. En traitant de la distinction des biens par rapport à ceux qui les possèdent, nous avons à faire sur le domaine communal plusieurs observations qu'il est essentiel de bien saisir pour se former de justes

idées sur la manière dont le droit de propriété se trouve ici modifié par une conséquence de la constitution spéciale du maître qui l'exerce.

Et d'abord, il ne faut pas confondre les biens communaux avec les biens ou fonds publics, tels que les rues de la cité, dont la jouissance ou l'usage appartiennent également à tout venant, étranger ou auto : *Domus civitatis ab usibus publicis dicta sunt* (L. 15, ff. de verborum significat.); attendu que les communes ont dans leur domaine de propriété des droits exclusivement propres, comme les simples particuliers : *Civitates enim privatorum loco habentur* (L. 16, ff. eodem)(1).

Il ne faut pas non plus considérer les biens des communes comme appartenant *ut singuli* ou individuellement aux habitants de la localité, qui en soient autant de copropriétaires fonciers les possédant par indivis, comme plusieurs frères possédant ensemble la succession paternelle avant tout partage entre eux : car le patrimoine communal, pris dans son ensemble, soit quant à l'actif, soit quant au passif, n'est tout entier que dans l'unique domaine du corps moral qui constitue la cité : *Si quid debetur universitati, singulis non debetur; nec quod debet universitas, singuli debent* (L. 7, § 1, ff. lib. III, tit. IV). Et de là résultent plusieurs conséquences remarquables :

La première, que tout partage de biens communaux blesse essentiellement les principes de l'équité, et qu'il est en outre contraire à la destination politique de ces biens.

Il blesse évidemment les principes de l'équité, puisqu'il comporte l'envasement du bien d'autrui, en attribuant la propriété des lots de partage à des

(1) HENRIQUEZ, t. I, p. 141 à 143, dit à ce sujet : « Comme l'État, la commune possède un domaine public, c'est le domaine municipal, et un domaine privé, c'est celui de la commune. Au domaine municipal appartiennent la halle, le marché, et ce génie tout ce qui se trouve affecté à l'existence communale. »

« Le domaine privé de la commune renferme trois classes distinctes de propriété :

« 1° Les biens patrimoniaux, c'est-à-dire ceux qui, appartenant à l'association communale, ne sont cependant grevés d'aucun service public, comme les terres, les maisons, les oies, dont la commune jouit en les amendant (a) ;

« 2° Les revenus formés par l'octroi et les coutumes additionnelles ;

« 3° Les biens grevés d'un droit d'usage ou de servitude, qui prennent plus particulièrement le nom de communaux. »

« La commune jouit, par ses mandataires légitimes *ut universitas*, des biens rangés dans les deux premières classes ; les habitants exercent, *ut singuli*, les droits énoncés dans la troisième.

« Ce qui résulte des enseignements de l'histoire, c'est que les propriétés communales, quelque opinion que l'on doive adopter sur leur origine, ne se sont pas formées aux dépens du domaine national ; aussi, sont-elles les seigneurs, dans le désir d'enrichir leur manoir de populations et de travaux agricoles, aient délaissé des terres au concédé des droits ; soit que chaque habitant ait contribué, par l'abandon d'une portion de son héritage, à la création de l'œuvre commune, toujours est-il qu'à bon droit le territoire et toutes les propriétés d'une commune sont considérées comme le patrimoine étendu de ses habitants. Si donc l'on vient à supprimer un chemin vicinal, le sol ne rentre pas dans les biens nationaux, mais passe du domaine municipal à celui de la commune. C'est même dans cette présumption que se trouve la base des lois relatives au partage en nature ; mesure désastreuse et qu'une loi de

l'an 11 a jugé, en déclarant la nécessité d'en servir les funestes effets (b).

« Les biens communaux ont subi des fortunes diverses. Réunis aux biens nationaux par une loi du 24 août 1793, qui mettait les biens des communes à la charge de l'État, ils sont, après un laps de quelques années, retournés à leurs premiers possesseurs. »

« Une loi du 19 prairial an 7, en interdisant au domaine de disposer des propriétés communales, ou a virtuellement opéré la restitution, plus explicitement consacrée par la loi du 30 mars 1813. »

DEMANTE définit les biens communaux en disant, n° 553 : « La loi désigne sous le nom de biens communaux non-seulement ceux dont les communes sont propriétaires, mais ceux au profit desquels leurs habitants ont un droit acquis. » Op. conf. de TALLIER, t. II, p. 501.

Sans les qualifier par une désignation distincte, comme l'ont fait PROUDON et HENRIQUEZ, DEMANTE ne distingue que par leur caractère de disponibilité ou d'indisponibilité les biens communaux des biens du domaine public municipal. Cette désignation leur est donnée par TALLIER, t. II, p. 501.

TALLIER, n° 50, qui désigne comme étant hors du commerce les biens que PROUDON qualifie comme composant le domaine public municipal, fait une sous-distinction pour les biens de la commune qui sont dans le commerce :

« Les biens communaux, dit-il, sont ceux dont la propriété appartient à toute la communauté, et l'usage ou le produit à tous les habitants et à chacun d'eux. »

« Les biens patrimoniaux sont ceux dont la propriété appartient à la commune, et dont le produit n'appartient point aux habitants, mais est employé par leur administration aux besoins de la commune ; tels sont ceux que les municipalités descendent à usage ou à ferme, pour en faire verser les produits dans leur caisse, a facultatif ; il devait servir lieu d'impôt voté par le tiers de l'assemblée. Les lots étaient faits par des experts choisis ; ils étaient tirés au sort et les biens devenus distincts individuellement pendant dix ans. Toute la préfecture que le partage avait été voté, la violence se mit en possession de ce qui lui servait. Sur la loi du 21 prairial an 7, le tiers de l'assemblée fut supprimé et les lots furent vendus par le tiers de l'assemblée. »

(a) *Amovendo, domus in huius in forma.*

(b) Une loi du 14 août 1793 décida d'urgence la partage des biens communaux entre les citoyens d'une même commune ; le loi du 10 juin 1793 règle le mode et les effets de partage. Le principe de partage ne s'appliquait qu'aux biens sans greva d'un service public, et reconnaissant quelque exception : les bois, les alènes, les carrières. Le partage n'était que

particuliers qui n'étaient point copropriétaires de la masse.

Il est contraire à la destination politique de ces mêmes biens, qui n'avaient été réservés en commun et mis hors du partage des terres que pour servir à la prospérité perpétuelle de la commune, que cette expropriation tend à plonger dans l'indigence ;

La seconde, que les habitants des communes ne sont que de simples usagers dans les biens communaux dont les fruits, revenus ou émoluments se perçoivent en nature, comme sont les bois, les pâturages, les carrières et les tourbières, puisqu'ils n'en sont pas propriétaires fonciers, et que d'ailleurs ils n'en jouissent que dans la mesure de leurs besoins et de leurs aisances, ce qui caractérise véritablement le droit d'usage à titre de servitude réelle activement inhérente soit aux aisances de leurs domiciles, soit à l'exploitation de leurs héritages particuliers, en contemplant et pour l'utilité desquels ils ont été réservés en commun lors du partage des terres.

A l'égard des reutes ou des créances portant intérêt, comme encore à l'égard des fonds et domaines ou maisons dont les revenus se percevoient qu'au moyen de fermages ou d'intérêts annuels, les habitants *ut singuli* n'en sont pas également usagers, puisque alors les produits n'en doivent être versés que dans la caisse municipale. Ils profitent néanmoins de ces sortes de revenus, en tant qu'ils doivent être employés à des dépenses utiles pour la commune ;

§76. La troisième, que tout habitant qui quitte une commune pour aller s'établir ailleurs, doit perdre les avantages personnels qu'il pouvait précédemment percevoir en fait de jouissance, et à raison de son domicile, sur les communaux du lieu, puisque, ayant, par abandon, rompu les relations locales qui étaient le fondement de son association, il ne doit plus ressentir les effets dont la cause lui est devenue étrangère.

Néanmoins cette perte ne doit porter que sur les avantages qui étaient personnellement perçus à raison du domicile, tels que les allouages qui se distribuent par feux, pour satisfaire au chauffage des habitants ; mais si celui qui a quitté une commune, y possède des propriétés foncières, ceux qui viendront le remplacer pour en jouir et les cultiver, succéderont aux avantages qu'il percevait sur les biens communaux avant d'avoir quitté son domicile, puisqu'il ne s'agit alors que de l'exécution d'une servitude réelle pesant sur les fonds communaux, et activement inhérente aux propriétés particulières situées dans le territoire, et pour l'utilité desquelles elle fut établie ;

§77. La quatrième, que lorsqu'une commune comparait en jugement se trouve contrainte au paiement d'une somme quelconque envers sa partie adverse, ce ne sont pas les habitants *ut singuli* qui sont passibles de la condamnation ; en conséquence de quoi il n'appartient point au tribunal qui prononce un pareil jugement, de vouloir en régler l'exécution sur eux ; quoiqu'il fut compétent pour prononcer sur la réalité de cause de la dette, si ne lui appartient point d'en régler le mode de paiement, mais seulement à l'autorité administrative (voy., à cet égard, l'arrêté des conseils du 12 brumaire an xi) ;

§78. La cinquième, que l'habitant qui abandonne une commune pour transporter son domicile ailleurs, ne peut plus être recherché pour le paiement des dettes de la commune qu'il a quittée, encore qu'elles aient été contractées durant son séjour en cette commune ; car, du moment qu'il n'y a que le corps de association locale qui soit débiteur des dettes par lui contractées, ou qui incombent à sa charge, comme il n'y a que ce corps qui soit propriétaire de ses fonds communaux, il est nécessaire de dire que les dettes mu-

nicipales ne présentent point directement et personnellement sur les habitants *ut singuli*, et qu'en conséquence la charge n'en peut suivre ceux qui sont allés se domicilier ailleurs.

Néanmoins, comme il s'agit d'un corps de société, dont les dettes ne peuvent être acquittées que par le fait des individus qui en sont membres, et qui, par réciprocité, perçoivent les avantages attachés à la jouissance des biens de ce même corps ; comme, en un mot, le passif doit être à la charge de celui qui participe à l'avantage de l'actif, il faut dire que si, pour l'acquit d'une dette municipale, il est nécessaire de recourir à un rôle de contribution personnelle sur les habitants, la charge de la dette communale devient personnelle envers chacun d'eux pour la part formant sa cote dans le rôle, et que cette espèce de novation ou de transfert a lieu à l'égard de tous ceux durant le domicile desquels le rôle a été rendu exécutoire par l'autorité compétente, comme, réciproquement, dans le cas du partage des bois de l'assiette en usance dans la forêt de la commune, une fois que la délivrance en est faite, la portion échue à chacun des copartageants devient sa propriété individuelle et particulière, parce que telle est, sous l'un et l'autre point de vue, la destination naturelle des choses.

Mais lorsqu'il s'agit d'impôt établi par centimes additionnels à la contribution foncière, si celui qui n'habite pas dans la commune y possède des fonds, il doit, comme tout habitant, effectivement payer la cote foncière imposée sur ses héritages, attendu que, par l'effet du rôle établi par l'autorité compétente, la charge devient réelle.

§79. Une autre observation que nous devons encore faire ici sur la nature caractéristique des biens communaux, c'est que, pour respecter leur destination, on doit les considérer comme au-dessus de toute aliénation libre et volontaire, ou comme ne pouvant être légitimement aliénés que pour des causes de la plus pressante nécessité, en vertu d'un décret de l'autorité publique.

Et en effet, les communes, comme êtres collectifs et vivants, sont destinées à se reproduire perpétuellement, en sorte qu'une génération n'y succède jamais à une autre qu'avec les mêmes besoins ; il faut donc que les biens qui sont destinés à satisfaire à ces besoins, soient aussi perpétuellement substitués d'une génération à l'autre, pour servir indéfiniment et à perpétuité dans l'avenir à ceux qui succéderont par cette suite de générations dont on ne voit aucun terme.

Il y a plus encore : c'est que, comme en vient de le démontrer plus haut, les biens communaux, sont, par leur destination, frappés d'une servitude de droit d'usage réel établi sur eux pour servir aux avantages de la plénitude jouissance, culture et possession des propriétés qui appartiennent aux habitants du lieu ; que cette servitude fait partie des fonds privés, puisqu'elle leur est activement inhérente : il faut donc qu'elle ait une existence perpétuelle soit comme les fonds servants sur lesquels elle porte, soit comme les fonds dominants ou les héritages particuliers pour l'avantage desquels elle fut établie, et dont elle forme un attribut nécessaire.

Si donc l'aliénation libre des biens communaux était abandonnée à l'imprudence et à la cupidité des administrateurs municipaux, on verrait trop souvent de ces sortes de ventes qui opéreraient l'extinction des droits d'usage des habitants, sans que ceux-ci fussent appelés à participer en rien dans le prix, ce qui comporterait la plus flagrante iniquité.

Concluons donc que les biens communaux sont d'une nature telle, que ce n'est que dans les cas d'une

nécessité extraordinaire que l'autorité supérieure peut, avec prudence, permettre la vente ou distraction de certaines portions de terrains communaux; et encore faut-il que la jouissance n'en soit pas impérieusement réclamée par les besoins de la commune, ou que la vente n'en soit faite que pris égard à l'exigence de quelque cause d'intérêt public.

880. Après avoir signalé, par ce qui vient d'être dit, le caractère particulier des biens communaux, il nous restait à indiquer, dans cette section, quelles en sont les diverses espèces.

Nous trouvons sur cette matière, en tête de la loi de finance du 20 mars 1813, diverses dispositions, dont quelques-unes nous paraissent utiles à rapporter ici, dès notre début, sur l'énumération que nous avons à faire.

Art. 1^{er}. « Les biens ruraux, maisons et usines « possédés par les communes, sont cédés à la caisse « d'amortissement, qui en percevra les revenus à « partir du 1^{er} janvier 1813. »

On voit par là qu'en fait de biens communaux, la loi étend son empire bien au delà des limites qu'elle doit respecter à l'égard de ceux des simples particuliers, puisqu'elle peut ainsi disposer des uns, tandis qu'elle ne pourrait pas de même disposer des autres; et cela est fondé sur ce qu'il y a toujours un intérêt public à ramener dans le commerce les propriétés foncières qui n'y étaient pas, et dont l'amortissement paralysait une partie des revenus du Trésor.

Art. 2. « Sont exceptés les bois, les biens communaux proprement dits, tels que les pâis, pâturages, tourbières, et autres, dont les habitants jouissent en commun, ainsi que les halles, marchés, prunies, mares, et emplacements utiles pour la salubrité ou l'agrément.

« Sont également exceptés les églises, les casernes, les hôtels de ville, les salles de spectacles, et autres « édifices qui possèdent les communes, et qui sont « affectés à un service public. »

La cause d'intérêt public, loin d'être favorable à la vente ou aliénation, lui serait directement contraire, parce que la distraction de ces dernières espèces de biens pourrait, plus tôt ou plus tard, entraîner la ruine de la commune.

881. — Art. 3. « Les communes recevant en inscriptions cinq pour cent une rente proportionnée « au revenu net des biens cédés, d'après la fixation « qui en sera déterminée par un arrêté du conseil « municipal. »

Au prescrit de l'art. 4, les biens ainsi cédés doivent être mis en vente par-devant le préfet, comme les biens nationaux.

Suivant l'art. 6, les créanciers qui auront des hypothèques sur les biens compris dans cette espèce de cession, auront le droit de transférer leurs hypothèques sur les autres biens qui restent à la commune; et, à défaut d'autres biens restant à la commune, la rente assurée par l'art. 3 et les autres revenus de la commune seront spécialement affectés à ses créanciers.

Voilà donc les communes qui, au moyen d'une rente indéterminée, ont été expropriées d'une certaine classe de leurs propriétés foncières. Mais, abstraction faite de cette expropriation, nous trouvons encore dans leur domaine bien d'autres fonds qui sont évidemment plus notables, et qui leur restent toujours; ce qui comprend :

882. 1^{re} Les halles et places de marché, les pro-

menades et emplacements utiles pour la salubrité ou l'agrément;

2^o Les églises, les casernes construites aux frais des communes, les hôtels de ville, les salles de spectacles, et les autres édifices possédés par les communes, et qui sont affectés à des services publics ou de communauté;

3^o Les terrains communaux destinés au pâturage des bestiaux de la commune;

4^o Les carrières communales où les habitants puisent les matériaux nécessaires à la construction de leurs édifices ou clôtures;

5^o Les tourbières dont les habitants du lieu jouissent en commun comme moyen de chauffage;

6^o Les forêts communales, soit quant au quart mis en réserve, soit quant au surplus destiné aux assiettes annuelles en usage;

7^o Les bâtiments et usines possédés par les communes qui les auraient fait construire postérieurement à la loi du 20 mars 1813, rapportée ci-dessus, ou qui, dans le fait, n'auraient pas été cédés à la caisse d'amortissement, en exécution de cette loi;

883. 8^o Les presbytères acquis ou construits par les communes, pour loger, comme elles y sont obligées, les curés et desservants des paroisses (1);

9^o Les terrains ayant servi de cimetière dans les villes et bourgs qui, en exécution du décret impérial du 21 prairial an XI, ont transféré le lieu de leurs sépultures en dehors de leur enceinte (voy. les art. 8 et 9 de ce décret).

En considérant matériellement les églises et les cimetières qui restent en usage, on doit aussi les ranger dans le domaine des communes, à la charge desquelles ils sont, quoique, sous le rapport de leur consécration, ils appartiennent en même temps au domaine public.

884. 10^o Tous les marais, toutes les terres vaines et vagues situées dans l'enceinte du territoire d'une commune, et à l'égard desquels il n'y a aucun propriétaire particulier reconnu, font partie du domaine communal (2); et, sur la manière d'en jouir, il faut voir le décret du 6 juin 1811;

11^o Parmi les propriétés foncières d'une commune, on doit comprendre les droits d'usage qu'elle peut être fondée à exercer soit sur les fonds d'une autre commune ou de certains particuliers, soit sur quelques forêts nationales; sur quoi il ne sera pas inutile de rapporter ici les dispositions des articles premiers des lois du 28 ventôse an XI et du 14 ventôse an XII.

885. L'art. 1^{er} de celle de l'an XI porte que « les « communes et particuliers qui se prétendent lésés, « par titre ou possession, ou droit de pâturage, pacage, « chauffage, et autres usages de bois, tant pour bâti- « ments que pour réparations, dans les forêts nation- « nales, seront tenus, dans les six mois qui suivront « la publication de la présente loi, de produire, sous « récépissé, aux secrétaires des préfetures et sous- « préfetures dans l'arrondissement desquelles les « forêts prétendues grèvent des droits se trouvent « situées, les titres ou actes possessoires dont ils infir- « ment l'existence; sinon, et ce délai passé, défenses « leur sont faites d'en continuer l'exercice, à peine « d'être poursuivis et punis comme délinquants. »

L'art. 1^{er} de celle du 14 ventôse an XI porte que « le délai que la loi du 28 ventôse an XI accorde, pour « la production de leurs titres, aux communes et aux « particuliers qui se prétendent lésés, par titre ou

(1) Voy. l'art. 30, § 13, de la loi du 18 juillet 1837, ainsi qu'un arrêt du conseil du 15 juin 1838, dans DELORE, commentateur de MACSARA, t. II, p. 210.

(2) Voy. les art. 1 et 8, section IV de la loi du 10 juin 1793; l'art. 109 de celle du 3 frimaire an VII, et l'avis du conseil d'Etat du 17 juillet 1808.

« possession, en droits d'usage dans les forêts nationales, est prorogé de six mois à dater du jour de la publication de la présente loi. »

Il est remarquable qu'aux termes de ces lois, la possession suffisamment prolongée devant avoir le même effet qu'un titre explicite et positif, il en résulte que les droits d'usage dans les forêts peuvent être légitimement acquis aux usagers, quoiqu'ils n'auraient uniquement pour cause que la prescription acquisitive; et qu'ainsi il ne faut pas confondre ces sortes de droits, au moyen desquels les usagers perçoivent une partie des produits du fonds, avec les simples servitudes discontinues, telles que les droits de passage, qui ne s'acquiert point par la prescription (voy. encore sur ce point les lois citées plus bas, sous le n° 894).

896. 12° Nous terminerons cette série des biens et droits fonciers composant le domaine de propriété communale, par le rapport du contenu d'un décret impérial du 9 avril 1811, portant ce qui suit :

Art. 1^{er}. « Nous concédons gratuitement aux départements, arrondissements, ou communes, la pleine propriété des édifices et bâtiments nationaux actuellement occupés pour le service de l'administration, des cours et tribunaux, et de l'instruction publique. »

Art. 2. « La remise de la propriété desdits bâtiments sera faite par l'administration de l'enregistrement et des domaines aux préfets, sous-préfets, et maires, chacun pour les bâtiments qui le concernent. »

Art. 3. « Cette concession est faite à la charge par lesdits départements, arrondissements, et communes, chacun en ce qui le concerne, d'acquiescer à l'avenir la contribution foncière, et de supporter aussi à l'avenir les grosses et menues réparations, suivant les règles et dans les proportions établies pour chaque local par la loi du 11 frimaire an vi sur les dépenses départementales et communales, et par l'arrêté du 27 Bréar an vii pour le paiement des dépenses judiciaires. »

Art. 4. « Il ne pourra, à l'avenir, être disposé d'aucun édifice national en faveur d'un établissement public, qu'en vertu d'un décret impérial, » aujourd'hui d'une loi.

13° Les municipalités peuvent avoir aussi dans leur domaine de propriété communale, des meubles de diverses natures, tels que les livres et les manuscrits composant leurs bibliothèques, ainsi que les meubles meublants des hôtels de ville.

Elles peuvent avoir également des créances de sommes d'argent à elles dues soit par des particuliers, soit par l'Etat, comme sont les rentes inscrites sur le trésor public.

Enfin, les communes ont aussi des recettes de revenus ordinaires et extraordinaires, dont on peut voir l'énumération par détail dans les art. 31 et 32 de la loi sur l'administration municipale du 18 juillet 1837, qui seront, avec d'autres, littéralement rapportés à la fin de la section suivante.

SECTION III.

DE LA MANIÈRE DONT ON DOIT JOUIR DES BIENS COMMUNAUX ET DONT EN DOIT LES ADMINISTRATEURS.

897. Nécessité de règles particulières pour l'administration des biens communaux. Pouvoir du maire sous ce rapport.

898. Mode de jouissance. Comment on peut le changer.

Qu'entend-on par baux à longues années ? Qui peut les autoriser ?

899. Quel des baux faits pour la vie des preneurs ?

900. L'excédant des revenus sur les dépenses ne doit pas être partagé. Formalités pour les adjudications de travaux.

901. Dispositions sur le remboursement des créances des communes.

902. Mesures dictées pour leur emploi.

903. Formalités pour la placement en biens-fonds.

904. Distinction quant à la compétence entre le domaine public municipal et le domaine communal. Exemple de la compétence des tribunaux pour celui-ci.

905. En matière de droits d'usage, le cantonnement est une question administrativement décidée quand il s'agit d'une forêt nationale. Secour à raison de bois particuliers.

906. Principes sur l'administration des biens communaux dans la loi française de 1837. Attributions du maire.

907. Attributions du conseil municipal.

908. Suite du précédent.

909. Suite.

910. Dépenses obligatoires.

911. Recettes ordinaires.

912. Recettes extraordinaires. Formation du budget communal. Comptes à rendre par le maire. Commission syndicale en cas de conflits entre plusieurs communes.

897. Les biens communaux sont spécialement distingués par les lois qui régissent la propriété, parce qu'ils méritent une protection toute particulière.

Ils appartiennent à des corps destinés à se reproduire perpétuellement; il doivent donc être pour eux une source de perpétuité stable et permanente.

C'est sur les communes que repose le fondement des forces de l'Etat; on ne doit donc jamais perdre de vue la haute considération qui se rattache à leur prospérité.

C'est dans la jouissance et le produit de leurs biens que les communes trouvent les moyens les plus assurés de satisfaire aux charges publiques qui leur sont imposées; l'Etat lui-même est donc intéressé à leur conservation.

On ne peut attendre des administrateurs de ces biens toute l'exactitude de soins que le bon père de famille s'attache à employer dans ses affaires propres; il faut donc que la loi établisse des règles particulières (337) pour l'administration et la conservation du domaine communal.

C'est le maire de la commune qui est chargé, en premier ordre, de gérer et administrer les biens communaux, et qui doit y procéder avec l'assistance du conseil municipal lorsqu'il s'agit d'objets importants sur lesquels la loi veut que ce conseil soit appelé à délibérer.

Mais le maire peut déléguer une partie de ses fonctions à un ou plusieurs de ses adjoints, et, en l'absence de ceux-ci, à ceux des conseillers municipaux qui sont appelés à en faire les fonctions.

898. Les communes qui, durant la révolution, ont conservé l'ancien mode de jouissance de leurs biens communaux, ne peuvent aujourd'hui le changer sans une ordonnance royale; et celles qui, sous la loi du 10 juin 1793, qui en permettait le partage, ont seulement arrêté un nouveau mode de jouissance commune, ont dû provisoirement le suivre jusqu'à ce qu'il en ait été arrêté un autre par délibération des conseils municipaux, approuvé des préfets, sauf re-

cours au conseil d'Etat de la part des parties intéressées qui eussent eu des motifs d'opposition à faire valoir (voy. le décret impérial du 9 brumaire an xiii, et l'avis du conseil d'Etat approuvé le 29 mai 1808).

Néanmoins cela ne doit être entendu que du mode général de jouissance, parce qu'il n'est pas défendu aux communes d'affermir leurs fonds communaux, ou certaines portions de ces fonds, pour satisfaire à leurs besoins reconnus et constatés; mais alors il faut faire une distinction entre les baux qu'on voudrait stipuler pour une plus ou moins longue durée.

Aux termes d'un arrêté du 7 germinal an ix, les communes ne pouvaient faire sur leurs biens ruraux aucune concession par baux à longues années, sans une autorisation spéciale du gouvernement, et d'après les formalités prescrites par cet arrêté.

Mais qu'on doit-on entendre par les baux à longues années dont il s'agit ici? Et l'intervention du gouvernement est-elle encore nécessaire?

Après plusieurs variations en ce qui touche à la durée de ces baux, le dernier état de la législation a été fixé par la loi du 28 mai 1835, portant que « les communes, les hospices, et tous autres établissements publics, pourront affermer leurs biens ruraux pour dix-huit années et au-dessous, sans autres formalités que celles prescrites pour les baux de neuf ans. » A quoi la loi du 18 juillet 1837, tenant le même langage, ajoute, dans quatre articles différents, des développements explicites qu'il ne peut être qu'utile de rapporter ici.

Art. 17, § 2. Les conseils municipaux règlent par leurs délibérations «... les conditions des baux à ferme ou à loyer dont la durée n'excède pas dix-huit ans pour les biens ruraux, et neuf ans pour les autres biens. »

Art. 19, § 3. Le conseil municipal délibère sur les objets suivants : «... les conditions des baux à ferme ou à loyer dont la durée excède dix-huit ans pour les biens ruraux, et neuf ans pour les autres biens, et ainsi que celles des baux des biens pris à loyer par la commune, quelle qu'en soit la durée. »

Art. 20. « Les délibérations des conseils municipaux sur les objets énoncés en l'article précédent, sont adressées au sous-préfet.

« Elles sont exécutoires sur l'approbation du préfet, sauf les cas où l'approbation par le ministre compétent, ou par ordonnance royale, est prescrite par les lois ou par les règlements d'administration publique. »

Art. 47. « Les délibérations des conseils municipaux ayant pour objet les baux dont la durée devra excéder dix-huit ans, ne sont exécutoires qu'en vertu d'une ordonnance royale.

« Quelle que soit la durée du bail, l'acte passé par le maire n'est exécutoire qu'après l'approbation du préfet. »

En somme, il résulte du rapprochement de ces dispositions,

Que, quand la durée des baux de biens ruraux ne doit être que de dix-huit ans ou moins, et celle des autres biens de neuf ans ou moins, c'est au conseil municipal à en régler les conditions;

Que quand la durée de ces baux doit s'étendre plus loin, l'affaire doit préalablement être soumise au conseil municipal, pour avoir seulement son avis;

Que dans ce dernier cas il faut recourir à une ordonnance royale pour rendre le bail exécutoire;

Et que dans tous les autres cas il suffit que le bail passé par le maire soit approuvé par le préfet, pour être ainsi rendu exécutoire.

§ 2. Mais que devrait-on décider à l'égard des baux qui seraient faits par les communes de quelques-

uns de leurs biens-fonds, non pour la durée fixe de dix-huit ans, mais pour toute la vie des preneurs?

Nous croyons qu'alors on devrait se conformer au prescrit de la loi qu'on vient de rapporter, touchant les baux stipulés pour une durée excédant dix-huit années, attendu qu'on ne pourrait pas dire qu'ils ne fussent être exécutés que pendant dix-huit ou un moindre nombre d'années.

§ 3. Les habitants d'une commune, considérés *ut singuli*, étant moins propriétaires qu'usagers dans les domaines communaux, si le montant des revenus municipaux excède celui des dépenses de la commune, on ne doit pas leur permettre de partager entre eux cet excédant. Les principes de la matière exigent au contraire qu'il soit employé à des réparations, améliorations ou embellissements d'objets permanents à la commune : telle est aussi la destination arrêtée à cet égard par l'administration publique (voy. l'art. 9 de l'arrêté du 4 thermidor an x).

Ce sont les sommes de ce genre qui doivent, en première ligne, être employées à des projets de constructions, de grosses réparations ou améliorations, et en général tous les travaux à entreprendre dans l'intérêt de la commune, et sur lesquels l'article 19, § 6, de la loi du 18 juillet 1837 veut que le conseil municipal soit appelé à délibérer; et, comme ces sortes de travaux peuvent être très-multipliés, et sont d'un genre de haute importance, les formes et les conditions de leurs entreprises ont été réglées avec beaucoup de soins par une ordonnance du 14 novembre 1837, qu'il est nécessaire de consulter lorsqu'il est question de ces sortes d'entreprises.

Lorsque le maire procède à une adjudication publique pour l'exécution de ces sortes de travaux et autres à faire dans l'intérêt de la commune, il doit être assisté de deux membres du conseil municipal désignés d'avance par ce conseil, ou, à défaut, appelés dans l'ordre du tableau. Le receveur municipal est aussi appelé à toutes les adjudications.

Et toutes les difficultés qui peuvent s'élever sur les opérations préparatoires à l'adjudication, sont résolues, séance tenante, par le maire et les conseillers assistants, à la majorité des voix, sauf le recours de droit (voy. l'article 16 de la loi du 18 juillet 1837, déjà citée).

§ 4. Les communes peuvent avoir aussi, dans leur domaine de propriété, des créances des sommes d'argent à elles dues par des particuliers, ou par inscriptions de rentes sur l'Etat.

Un avis du conseil d'Etat, approuvé le 21 décembre 1808, touchant le remboursement de ces sortes de créances, porte ce qui suit :

Le conseil d'Etat est d'avis, 1° que le remboursement des capitaux dus aux hospices, aux communes et aux fabriques, et autres établissements dont les propriétés sont administrées et régies sous la surveillance du gouvernement, peut toujours avoir lieu quand les débiteurs se présentent pour se libérer;

« Mais qu'ils doivent avertir les administrateurs un mois d'avance, pour que ceux-ci aient, pendant ce temps, aux moyens de remplacement, et requièrent les autorisations nécessaires de l'autorité supérieure;

2° Que l'emploi des capitaux en rentes sur l'Etat n'a pas besoin d'être autorisé, et l'est de droit par la règle générale déjà établie;

3° Que l'emploi en biens-fonds ou de toute autre manière, doit être autorisé par un décret rendu en conseil d'Etat sur l'avis du ministre de l'intérieur pour les communes et les hospices, et du même ministre ou de celui des cultes pour les fabriques. »

892. Les règles générales indiquées par cet avis ont ensuite été spécialisées suivant les circonstances par un décret du 16 juillet 1810, dont la teneur suit :

« Art. 1^{er}. Les communes, les hospices, et les fabriques, pourront, sur l'autorisation des préfets, effectuer le rachat en rentes soit sur l'Etat, soit sur particuliers, du produit des capitaux qui leur seront remboursés, toutes les fois que ces capitaux n'excéderont pas cinq cents francs.

« Art. 2. L'emploi du produit de ces remboursements, quand ils s'élèveront au-dessus de cinq cents francs jusqu'à deux mille francs, sera soumis à l'approbation du maire ministre de l'intérieur pour le même genre de placement.

« Art. 3. Quant au placement des sommes au delà de deux mille francs, provenant de la même source, il ne pourra avoir lieu qu'en vertu du notre décision spéciale rendue en conseil d'Etat.

893. « Art. 4. Le placement en biens-fonds, quel que soit le montant de la somme, ne pourra s'effectuer sans autorisation donnée par nous en notre conseil, » aujourd'hui par une ordonnance du roi (voy. l'article 46 de la loi du 18 juillet 1837).

Le placement des deniers des communes et des établissements publics est soumis à des formes plus rigoureuses lorsqu'il s'agit de l'affecter en biens fonds, parce que les héritages sur lesquels on le fait porter, deviennent, par là, en quelque sorte inaliénables, ce qui opère pour l'avenir un amortissement des droits de mutation perçus par le trésor public dans les cas d'aliénation des immeubles.

894. Pour tout ce qui a rapport à l'administration, les communes sont soumises à l'autorité administrative supérieure, comme les mineurs le sont à leurs tuteurs ; mais quant au fond de leurs droits, le domaine communal, étant réellement le patrimoine propre du corps des habitants de la commune, est soumis aux charges civiles et aux règles de la propriété, et se trouve conséquemment placé sous la juridiction des tribunaux (voy. l'art. 8 de la loi du 9 ventôse an XI).

Telle est donc la différence qui existe entre le domaine public municipal et le domaine communal relativement à la compétence de l'autorité qui doit en connaître, que le maire de la commune peut, par un simple arrêté émané de lui seul, faire enlever tout dépôt et encombrement qui gênerait la liberté du passage dans les rues et places publiques (1) ; tandis qu'il serait obligé de recourir à l'autorité de la justice ordinaire pour faire cesser l'occupation d'un terrain simplement communal, ou la rendre libre des dépôts qui y auraient été placés. La raison de cette différence, c'est que, les choses qui font partie du domaine public étant imprescriptibles, personne ne peut prétendre y avoir acquis un droit particulier ; tandis qu'au contraire, le domaine communal pouvant être prescrit, celui qui l'a occupé pendant un temps peut en avoir acquis la propriété ou un usage à titre de servitude : en sorte que dans l'un et l'autre de ces deux derniers cas il n'y aurait que les tribunaux qui fussent compétents pour prononcer sur ce genre de contestation.

Ainsi, en thèse générale, toute action soit réelle, soit personnelle, intéressant une commune sous le

rapport de son patrimoine, soit en demandant, soit en défendant, doit être portée en justice ordinaire, comme si elle était relative à un particulier. sauf quelques formalités spéciales dont nous parlerons ci-après.

C'est par suite de ce principe que les communes ont été admises à se pourvoir, même contre le gouvernement, par devant les tribunaux, pour revendiquer les droits de propriété ou d'usage dont elles auraient été dépouillées, par l'effet de la puissance féodale appesantissant autrefois sur elles, par ceux des ci-devant seigneurs qui se sont trouvés dans la suite représentés par l'Etat (2) ; ou pour se faire adjuger dans les forêts nationales les droits d'usage qui peuvent leur appartenir en vertu d'anciens titres ou d'une possession suffisamment prolongée (3) ; et que, de son côté, le gouvernement a recours lui-même à la justice ordinaire pour faire déclarer les forêts domaniales (4) et les marais possédés par l'Etat (5) exempts des droits d'usage prétendus par les communes qui ne seraient pas valablement fondées, par titre ou possession, à les exercer.

895. Les habitants d'une commune peuvent donc avoir des droits d'usage pour leur chauffage, ou pour la construction de leurs maisons, dans un bois national ou sur des forêts de particuliers ; ils peuvent avoir aussi le droit, acquis à titre de servitude, de faire pâturer leurs bestiaux, en certains temps de l'année, sur certains fonds grevés de cette charge, comme encore de participer au produit de certaines récoltes levées sur des héritages non communaux.

Cette communion de jouissance à titre d'usagers d'une part, et de propriétaires de l'autre, cesse par la délivrance d'un cantonnement cédé au toute propriété aux usagers à condition qu'ils n'aient plus aucun usage dans le surplus du terrain.

Lorsque la droit d'usage est contesté, c'est par-devant les tribunaux qu'on doit se pourvoir pour le faire déclarer légitimement acquis, même sur les forêts nationales, parce que c'est un droit de propriété foncière, qui se trouve nécessairement dans les attributions de la justice ordinaire.

Mais lorsque le droit d'usage n'est pas contesté, et qu'il s'agit seulement d'en opérer le rachat par la voie du cantonnement, c'est par-devant l'administration qu'on doit procéder s'il s'agit d'un forêt nationale, attendu que la distraction qui s'opère par le cantonnement est une véritable aliénation de la portion distraite au profit de l'usager, et que les tribunaux ne peuvent ordonner ni exécuter l'aliénation des domaines de l'Etat.

Le gouvernement serait donc maître, en ce cas, de rédimmer sa forêt de la servitude d'usage dont elle est grevée : et pour cela il n'aurait qu'à faire délivrer un juste cantonnement aux usagers par l'autorité administrative ; mais ceux-ci ne pourraient l'exiger de lui, ni l'obliger à ce sujet par-devant les tribunaux, attendu que la loi ne permet pas même cette espèce d'expropriation forcée sur les domaines de l'Etat, quoiqu'elle participe plus du partage que de l'aliénation ordinaire.

Si, au contraire, il s'agit d'une commune usagère sur des terres de particuliers, la demande ou cantonnement est du ressort de la justice ordinaire.

Dans l'ancienne jurisprudence, le propriétaire du

(1) Voy. l'art. 2, tit. XI, de la loi du 24 août 1790, rapproché de l'art. 46, tit. I, de celle du 25 juillet 1791.

(2) Voy. la loi du 24 août 1790, comparée avec l'article 25, section IV, de celle du 10 juin 1793, et avec les décrets du 8 août 1793 et du 27 pluviôse an II.

(3) Voy. ci-dessus sous le n° 885.

(4) Voy. les lois du 18 brumaire an VI, du 19 germinal an XI, du 28 ventôse an XI, et du 25 ventôse an XII.

(5) Voy. les arts. 4 et 14 d'une loi du 5 janvier 1791.

fontis pouvait seul forcer les usagers à accepter un cantonnement. C'est ainsi que l'avaient résolu et fait mettre en pratique les juges attachés à la féodalité, et la plupart propriétaires de grandes forêts; mais, en présumé de l'article 3 de la loi du 28 août 1792, l'action en cantonnement avait été rendue réciproque, et accordée à l'usager comme au propriétaire; et l'on ne saurait raisonnablement disconvenir qu'il n'y eût une éclatante justice dans cette loi préventive de mille tracasseries dans la jouissance des forêts, et d'actes d'oppression envers les usagers. Enfin le code forestier, décrété dans un temps de réaction, sous l'influence et participation de grands propriétaires de bois, le code forestier, disons-nous, en est revenu à l'usage ancien, en sorte qu'aujourd'hui il n'y a que le propriétaire qui ait la faculté d'exiger le cantonnement de l'usager (1).

806. Tout ce qui concerne l'administration des biens communaux dont il s'agit ici, ayant été simplement réglé par la loi du 18 juillet 1837, nous croyons que, pour épargner au lecteur au moins quelques recherches à cet égard, il est convenable de terminer la présente section par le rapport littéral des principaux articles de cette loi qui portent sur ce point.

C'est le maire, ou à son défaut l'adjoint, comme on l'a déjà dit, qui est chargé de gérer et administrer les intérêts de la commune, sous la surveillance ou avec la coopération du conseil municipal dans les cas où il s'agit de choses d'une certaine importance; et voici comment la loi précitée statue à cet égard :

Art. 10. « Le maire est chargé, sous la surveillance de l'administration supérieure,

« De la police municipale, de la police rurale, et de la voirie municipale, et de pourvoir à l'exécution des actes de l'autorité supérieure qui y sont relatifs;

« De la conservation et de l'administration des propriétés de la commune, et de faire en conséquence tous actes conservatoires de ses droits;

« De la gestion des revenus, de la surveillance des établissements communaux, et de la comptabilité communale;

« De la proposition du budget, et de l'ordonnance mensuelle des dépenses;

« De la direction des travaux communaux;

« De souscrire les marchés, de passer les baux des biens et les adjudications des travaux communaux dans les formes établies par les lois et règlements;

« De souscrire dans les mêmes formes les actes de vente, échange, partage, acceptation de dons ou legs, acquisition, transaction, lorsque ces actes ont été autorisés conformément à la présente loi;

« De représenter la commune en justice soit en demandant, soit en défendant. »

Art. 11. « Le maire prend des arrêtés à l'effet,

« D'ordonner les mesures locales sur les objets confiés par les lois à sa vigilance et à son autorité;

« De publier de nouveau les lois et règlements de police, et de rappeler les citoyens à leur observation.

« Les arrêtés pris par le maire sont immédiatement adressés au sous-préfet. Le préfet peut les annuler ou en suspendre l'exécution.

« Ceux de ces arrêtés qui portent règlement permanent ne sont exécutoires qu'un mois après la re-

« mise de l'amplification constatée par les récépissés donnés par le sous-préfet. »

Art. 12. « Le maire nomme à tous les emplois communaux pour lesquels la loi ne prescrit pas un mode spécial de nomination. Il suspend et révoque les titulaires de ces emplois. »

Art. 13. « Le maire nomme les gardes champêtres, sauf l'approbation du conseil municipal. Ils doivent être agréés et commissionnés par le sous-préfet; ils peuvent être suspendus par le maire, mais le préfet peut seul les révoquer. »

« Le maire nomme également les pâtres communs, sauf l'approbation du conseil municipal. Il peut prononcer leur révocation. »

807. Les attributions du conseil municipal en ce qui touche la régie des intérêts de la commune, sont réglées au chapitre II dans les termes suivants :

Art. 17. « Les conseils municipaux règlent par leurs délibérations les objets suivants :

« Le mode d'administration des biens communaux;

« Les conditions des baux à ferme ou à loyer dont la durée n'excède pas dix-huit ans pour les biens ruraux, et neuf ans pour les autres biens;

« Le mode de jouissance et la répartition des pâturages et fruits communaux autres que les bois, ainsi que les conditions à imposer aux parties prenantes;

« Les allouages, en se conformant aux lois forestières. »

Art. 18. « Expédition de toute délibération sur un des objets énumérés en l'article précédent, est immédiatement adressée par le maire au sous-

« préfet, qui en délivre ou fait délivrer récépissé. La délibération est exécutoire si, dans les trente

« jours qui suivent la date du récépissé, le préfet ne l'a pas annulée soit d'office pour violation d'une

« disposition de loi ou d'un règlement d'administration publique, soit sur la réclamation de toute partie intéressée. »

« Toutefois le préfet peut suspendre l'exécution de la délibération pendant un autre délai de trente jours. »

Art. 19. « Le conseil municipal délibère sur les objets suivants :

« Le budget de la commune, et en général toutes les recettes et dépenses soit ordinaires, soit extraordinaires;

« Les tarifs et règlements de perception de tous les revenus communaux;

« Les acquisitions, aliénations et échanges des propriétés communales, leur affectation aux différents services publics, et en général tout ce qui intéresse leur conservation et leur amélioration;

« La délimitation ou le partage des biens indivis entre deux ou plusieurs communes ou sections de commune;

« Les conditions des baux à ferme ou à loyer dont la durée excède dix-huit ans pour les biens ruraux, et neuf ans pour les autres biens, ainsi que celle des baux des biens pris à loyer par la commune, quelle qu'en soit la durée;

« Les projets de construction, de grosses réparations, et de démolitions, et en général tous les travaux à entreprendre;

« L'ouverture des rues et places publiques, et les projets d'alignement de voirie municipale;

« Le pâtreur et la vaine pâture;

808. « L'acceptation des dons et legs faits à la commune et aux établissements communaux;

(1) Voy. les art. 63, 121 et 128.

« Les actions judiciaires et transactions ;
 « Et tous les autres objets sur lesquels les lois et
 « règlements appellent les conseils municipaux à dé-
 « libérer. »
 « Art. 30. « Les délibérations des conseils municipaux
 « sur les objets énoncés en l'article précédent, sont
 « adressées au sous-préfet.
 « Elles sont exécutoires sur l'approbation du préfet,
 « sauf les cas où l'approbation par le ministre com-
 « pètent ou par ordonnance royale est prescrite par les
 « lois ou par les règlements d'administration publi-
 « que. »
 « Art. 31. « Le conseil municipal est toujours appelé
 « à donner son avis sur les objets suivants :
 « Les circonscriptions relatives au culte ;
 « Les circonscriptions relatives à la distribution
 « des secours publics ;
 « Les projets d'alignements de grande voirie dans
 « l'intérieur des villes, bourgs et villages ;
 « L'acceptation des dons et legs faits aux établisse-
 « ments de charité et de bienfaisance ;
 « 899. « L'autorisation d'emprunter, d'acquiescer,
 « d'échanger, d'aliéner, de plaider ou de transiger,
 « demandée par les mêmes établissements et par les
 « fabriques des églises et autres administrations pré-
 « posées à l'entretien des cultes dont les ministres
 « sont salariés par l'État ;
 « Les budgets et les comptes des établissements de
 « charité et de bienfaisance ;
 « Les budgets et les comptes des fabriques et autres
 « administrations préposées à l'entretien des cultes
 « dont les ministres sont salariés par l'État, lors-
 « qu'elles reçoivent des secours sur les fonds commu-
 « naux ;
 « Enfin, tous les objets sur lesquels les conseils mu-
 « nicipaux sont appelés par les lois et règlements à
 « donner leur avis, ou seront consultés par le pré-
 « fet. »
 L'administration des biens et intérêts des commu-
 nes se porte spécialement sur leurs recettes et leurs
 dépenses, comme on va le voir dans les articles sui-
 vants :
 « 900. Art. 30. « Les dépenses des communes sont
 « obligatoires ou facultatives.
 « Sont obligatoires les dépenses suivantes :
 « L'entretien, s'il y a lieu, de l'hôtel de ville ou du
 « local affecté à la mairie ;
 « Les frais de bureau et d'impression pour le ser-
 « vice de la commune ;
 « L'abonnement au Bulletin des lois ;
 « Les frais de recensement de la population ;
 « Les frais de registres de l'état civil, et la portion
 « des tables décennales à la charge des communes ;
 « Le traitement du receveur municipal, du préposé
 « en chef de l'octroi, et les frais de perception ;
 « Le traitement des gardes des bois de la commune
 « et des gardes champêtres ;
 « Le traitement et les frais de bureau des commis-
 « saires de police, tels qu'ils sont déterminés par les
 « lois ;
 « Les pensions des employés municipaux et des
 « commissaires de police, régulièrement liquidées et
 « approuvées ;
 « Les frais de loyer et de réparation du local de la
 « justice de paix, ainsi que ceux d'achat et d'entretien
 « de son mobilier, dans les communes chefs-lieux de
 « canton ;
 « Les dépenses de la garde nationale, telles qu'elles
 « sont déterminées par les lois ;
 « Les dépenses relatives à l'instruction publique,
 « conformément aux lois ;
 « L'indemnité de logement aux curés et desservants,

« et autres ministres des cultes salariés par l'État,
 « lorsqu'il n'existe pas de bâtiment affecté à leur lo-
 « gement ;
 « Les secours aux fabriques des églises et autres
 « administrations préposées aux cultes dont les mi-
 « nistres sont salariés par l'État, en cas d'insuffisance
 « de leurs revenus, justifiée par leurs comptes et bud-
 « gets ;
 « Le contingent assigné à la commune, conformé-
 « ment aux lois, dans la dépense des enfants trouvés
 « et abandonnés ;
 « Les grosses réparations aux édifices communaux,
 « sauf l'exécution des lois spéciales concernant les
 « bâtiments militaires et les édifices consacrés au
 « culte ;
 « La clôture des cimetières, leur entretien et leur
 « translation, dans les cas déterminés par les lois et
 « règlements d'administration publique ;
 « Les frais des plans d'alignements ;
 « Les frais et dépenses des conseils des prud'hom-
 « mes, pour les communes où ils siègent ; les menus
 « frais des chambres consultatives des arts et manu-
 « factures, pour les communes où elles existent ;
 « Les contributions et prélèvements établis par les
 « lois sur les biens et revenus communaux ;
 « L'acquittement des dettes exigibles, et générale-
 « ment toutes les autres dépenses mises à la charge
 « des communes par une disposition des lois.
 « Toutes dépenses autres que les précédentes, sont
 « facultatives. »
 « 901. Art. 31. « Les recettes des communes sont
 « ordinaires ou extraordinaires.
 « Les recettes ordinaires des communes se compo-
 « sent :
 « Des revenus de tous les biens dont les habitants
 « n'ont pas la jouissance en nature ;
 « Des cotisations imposées annuellement sur les
 « ayants droit aux fruits qui se perçoivent en nature ;
 « Du produit des centimes ordinaires affectés aux
 « communes par les lois de finances ;
 « Du produit de la portion accordée aux communes
 « dans l'impôt des patentes ;
 « Du produit des octrois municipaux ;
 « Du produit des droits de places, perçus dans les
 « foires, marchés, abattoirs, d'après les tarifs
 « dûment autorisés ;
 « Du produit des permis de stationnement et des
 « locations sur la voie publique, sur les ports et ri-
 « vières et autres lieux publics ;
 « Du produit des péages communaux, des droits de
 « pesage, mesurage et jaugeage, des droits de voirie
 « et autres droits légalement établis ;
 « Du prix des concessions dans les cimetières ;
 « Du produit des concessions d'eau, de l'enlèvement
 « des bones et immondices de la voie publique, et
 « autres concessions autorisées pour les services com-
 « munaux ;
 « Du produit des expéditions des actes administra-
 « tifs et des actes de l'état civil ;
 « De la portion que les lois accordent aux communes
 « dans le produit des amendes prononcées par les tri-
 « bunaux de simple police et de police correction-
 « nelle, et par les conseils de discipline de la garde
 « nationale ;
 « Et généralement du produit de toutes les taxes de
 « ville et de police dont la perception est autorisée
 « par la loi. »
 « 902. Art. 32. « Les recettes extraordinaires se
 « composent :
 « Des contributions extraordinaires dûment auto-
 « risées ;
 « Du prix des biens aliénés ;

- « Des dons et legs ;
- « Du remboursement des capitaux exigibles et des rentes rachetées ;
- « Du produit des coupes extraordinaires de bois ;
- « Du produit des emprunts ;
- « Et de toutes autres recettes accidentelles. »

Art. 33. « Le budget de chaque commune, proposé par le maire et voté par le conseil municipal, est définitivement réglé par arrêté du préfet.

« Toutefois le budget des villes dont le revenu est de cent mille francs ou plus, est réglé par une ordonnance du roi. » Voyez, au surplus, les longues explications et détails donnés sur l'exécution de cet article dans ceux qui le suivent.

Le maire de la commune est, comme on l'a déjà dit, l'administrateur en premier ordre des biens et intérêts communaux, et, comme tel, il doit rendre compte chaque année au conseil municipal avant la délibération du budget; mais ce compte n'est qu'un compte de gestion et de direction des affaires communales, et non pas un compte de recevoir portant sur les recettes et les dépenses reçues et déboursées pour la commune, attendu que le maire n'en est pas et n'en peut être le receveur (1). Il est bien chargé d'ordonner les différents paiements du détail, dus par la commune, et qui sont à acquitter par le percepteur ou receveur; mais voilà tout. En sorte que le compte à rendre par le maire ne porte que sur la fidèle exécution des devoirs nombreux qu'il avait à remplir dans l'exécution de sa charge.

Jusqu'ici nous n'avons parlé des dispositions législatives concernant l'administration des biens municipaux, qu'en considérant isolément chaque commune; mais il est possible qu'il y ait sur ce point des conflits d'intérêts entre diverses communes voisines l'une de l'autre, et c'est sur ces dernières circonstances qu'il est statué par les divers articles du titre VII de la loi précitée de 1837, dont nous allons encore ici rapporter les termes :

Art. 70. « Lorsque plusieurs communes possèdent des biens ou des droits par indivis, une ordonnance du roi instituera, si l'une d'elles le réclame, une commission syndicale composée de délégués des conseils municipaux des communes intéressées.

« Chacun des conseils élira dans son sein, au scrutin secret et à la majorité des voix, le nombre de délégués qui aura été déterminé par l'ordonnance du roi.

« La commission syndicale sera renouvelée tous les trois ans après le renouvellement partiel des conseils municipaux.

« Les délibérations prises par la commission ne sont exécutoires que sur l'approbation du préfet, et demeurent d'ailleurs soumises à toutes les règles établies pour les délibérations des conseils municipaux. »

Tout cela est fondé sur ce que les communes sont, en France, comme des mineurs, subordonnées à la haute tutelle du roi et de divers agents de l'administration publique exécutant les ordres de Sa Majesté.

Art. 71. « La commission syndicale sera présidée par un syndic qui sera nommé par le préfet et choisi parmi les membres qui la composent.

« Les attributions de la commission syndicale et du syndic, en ce qui touche les biens et droits indivis, seront les mêmes que celles des conseils municipaux et des maires pour l'administration des propriétés communales. »

C'est-à-dire que les commissions syndicales, agis-

sant d'un commun accord, pourront passer, sur les biens indivis entre leurs communes, tous les baux et autres actes du simple administration qui pourraient consentir le maire et les membres du conseil municipal dans chaque commune.

Art. 72. « Lorsqu'un même travail intéressera plusieurs communes, les conseils municipaux seront spécialement appelés à délibérer sur leurs intérêts respectifs, et sur la part de la dépense que chacune d'elles devra supporter. Ces délibérations seront soumises à l'approbation du préfet.

« En cas de désaccord entre les conseils municipaux, le préfet prononcera, après avoir entendu les conseils d'arrondissement et le conseil général.

« Si les conseils municipaux appartiennent à des départements différents, il sera statué par ordonnance royale.

« La part de la dépense définitivement assignée à chaque commune sera portée d'office aux budgets respectifs, conformément à l'article 39 de la présente loi. »

Art. 73. « En cas d'urgence, un arrêté du préfet suffira pour ordonner les travaux, et pourvoir à la dépense à l'aide d'un rôle provisoire. Il sera procédé ultérieurement à sa répartition définitive dans la forme déterminée par l'article précédent. »

SECTION IV.

DES ACQUISITIONS, ALIÉNATIONS, EMPRUNTS ET PARTAGES QUI PEUVENT AVOIR LIEU DANS L'INTERÊT DES COMMUNES.

903. Nécessité d'une sanction de la part du gouvernement pour les acquisitions ou aliénations immobilières par les communes.

903. L'espèce d'inaliénabilité dont les propriétés des communes sont frappées, ainsi qu'on l'a vu plus haut, paralysierait une partie plus ou moins notable des revenus publics, si leur patrimoine immobilier pouvait recevoir un accroissement indéfini, attendu que les fonds par elles acquis, devant rester perpétuellement entre leurs mains, ne pourraient donner lieu aux droits de mutation perçus par le trésor public lors des aliénations de fonds qui sont librement dans le commerce.

D'autre part, on doit encore, même avec plus de raison, craindre que des administrateurs municipaux imprévoyants, ne s'attachant qu'au présent, et peut-être qu'à leurs intérêts particuliers, ne se portent à ruiner même d'avance les générations futures de la commune, en aliénant sans nécessité des fonds destinés à lui servir perpétuellement de patrimoine.

On voit par là que, sous l'un et l'autre point de vue, les biens communaux doivent généralement, et sauf quelques exceptions déterminées dans le droit, être placés sous un régime tout à fait particulier, soit quant aux actes d'acquisition, soit quant à ceux d'aliénation, et que les uns comme les autres doivent être soumis à la sanction du gouvernement, qui est le tuteur perpétuel et nécessaire des communes.

C'est en conséquence de ces vérités de principe sur cette matière, qu'une loi du 10 août 1791 (art. 7), et encore une autre loi du 2 prairial an V, avaient décrété que les communes ne pourraient faire, à l'avenir, aucune acquisition ni aliénation d'immeubles sans y être autorisées par une loi : ce qui doit s'entendre des acquisitions et aliénations purement volontaires, et sauf

(1) Voy. l'art. 64 de la loi du 18 juillet 1837.

toutes les modifications voulues par les lois plus récentes qui forment définitivement aujourd'hui notre droit commun sur cette matière, ainsi qu'on pourra le voir dans les explications qui vont suivre.

Dans les cas assez multipliés qui peuvent se présenter sur cette matière, et qui peuvent se rapporter aux diverses espèces énumérées au tête de cette section, il faut particulièrement remarquer les circonstances par l'empire desquelles on doit se diriger dans le choix qui est à faire des autorités qui sont à invoquer pour consommer légalement les actes d'acquisition, d'aliénation ou d'échange, d'emprunt et de partage, pour les rendre pleinement efficaces à l'égard des communes.

Ces considérations générales nous conduisent à diviser cette section en plusieurs paragraphes, dans lesquels nous signalerons successivement les diverses espèces dont nous avons à traiter.

§ 1^{er}. — DES ACQUISITIONS QUI PEUVENT AVOIR LIEU POUR ET AU PROFIT DES COMMUNES.

904. Les communes peuvent prescrire à leur profit, provoquer l'expropriation des biens de leurs débiteurs et en devenir ainsi adjudicataires sur la mise à prix sans autorisation.

905. Dispositions de la loi de 1837 quant à l'acceptation des dons et legs. Faut-il une autorisation pour l'achat du logement destiné au curé. Terrains pour les cimetières. Terres vaines abandonnées. Expropriation pour cause d'utilité communale.

904. Aux termes de l'article 2227 du code civil, « la nation, les établissements publics, et les communes, sont soumis aux mêmes prescriptions que les particuliers, et peuvent également les opposer. » L'est-à-dire que, comme ces corporations peuvent laisser prescrire leurs propriétés par des tiers possesseurs, elles peuvent aussi, et réciproquement, acquérir les propriétés des autres par le seul effet de la possession.

Dans ce cas particulier, au moyen d'une possession suffisamment prolongée et revêtue des caractères exigés dans le droit, c'est par l'empire de la loi que s'effectue la mutation de propriété.

Si une commune ou un établissement public se trouve dans la nécessité ou le cas d'agir, par voie d'expropriation immobilière, contre son débiteur, la loi, qui ne permet de provoquer la vente forcée des immeubles qu'en les mettant d'abord à prix (art. 197, § 4, du code de proc.), et qui veut que le poursuivant demeure adjudicataire pour sa mise à prix, s'il ne se présente pas de surenchérisseur (art. 608 du code de proc.), suppose nécessairement que si c'est une commune qui soit la partie poursuivante, elle aura très-valablement fait l'acquisition de l'immeuble exproprié sur son débiteur.

Le principe de l'expropriation forcée au profit des communes est bien positivement consacré par la loi, puisqu'elle accorde d'office et à cet effet (2121) une hypothèque légale sur les biens de son receveur comptable. A vue de ce privilège hypothécaire, il serait impossible de refuser à la commune les moyens de droit commun qui appartiennent à tous les créanciers contre ceux qui leur sont redevables; ainsi, lors même que la commune ne serait que simple créancière sans hypothèque, il lui suffirait d'agir en vertu d'un titre

authentique et exécutoire (2215), pour pouvoir exproprier le fonds de son débiteur qui se refuserait à un paiement volontaire, et obtenir l'adjudication de l'immeuble ou des immeubles saisis, même en couvrant les surenchères qui auraient été faites par d'autres, attendu que tel est l'empire de ce genre de procédure, que son principe et son exécution restent toujours les mêmes, et que, comme le porte un décret impérial du 12 septembre 1811, une acquisition faite de cette manière ne peut se comparer à une acquisition faite directement et de plein gré; qu'ainsi les lois qui assujettissent les établissements publics à ne pouvoir se rendre adjudicataires sans une autorisation préalable du gouvernement, ne sont point applicables au cas d'une expropriation forcée.

Ainsi dans cette hypothèse la commune peut agir et parvenir à ses fins sans autre autorisation que celle du conseil de préfecture, qui lui est nécessaire pour exercer des poursuites judiciaires.

905. La loi étend sa surveillance jusque sur les dons et legs qui peuvent être faits au profit des communes, sur quoi l'art. 48 de la loi du 18 juillet 1837 statue de la manière suivante :

« Les délibérations (des conseils municipaux) ayant pour objet l'acceptation des dons et legs d'objets mobiliers ou de sommes d'argent faits à la commune et aux établissements communaux, sont exécutoires en vertu d'un arrêté du préfet lorsque leur valeur n'excède pas trois mille francs, et en vertu d'une ordonnance du roi lorsque leur valeur est supérieure, ou qu'il y a réclamation des prétendants au droit à la succession.

« Les délibérations qui porteront refus de dons et legs, et toutes celles qui concerneraient des dons et legs d'objets immobiliers, ne sont exécutoires qu'en vertu d'une ordonnance du roi.

« Le maire peut toujours, à titre conservatoire, accepter les dons et legs en vertu de la délibération du conseil municipal : l'ordonnance du roi ou l'arrêté du préfet qui intervient ensuite, a effet du jour de cette acceptation. »

Aux termes de l'article 72 de la loi du 18 germinal an x, relative à l'organisation des cultes, « les presbytères et les jardins attenant, non aliénés, seront remis aux curés ou desservants des succursales. A défaut de ces presbytères, les conseils généraux des communes sont autorisés à leur procurer un logement et un jardin. »

Nous croyons, à vue de ces dernières expressions, que les maires et les conseils municipaux n'ont besoin que de l'approbation de leurs préfets pour faire des acquisitions de cette espèce, puisque généralement la cause en est approuvée et voulue par la loi.

Lorsqu'il s'agit d'acquisition des terrains situés hors des villes et bourgs pour y établir les cimetières de ces différentes communes, il faut dire encore que, pour en rendre les actes exécutoires, il suffit d'un arrêté du préfet rendu en conseil de préfecture, au moins quand il ne s'agit que d'une valeur n'excédant pas trois mille francs (voy. au titre II de la loi du 25 prairial an xi, ainsi que l'art. 46 précité de la loi de juillet 1837).

Lorsqu'un particulier possédant sur le territoire d'une commune des terres vaines et vagues, des landes et bruyères, des marais habituellement inondés ou dévastés par les eaux, veut s'affranchir des contributions à raison de ces imminentes, il peut en faire abandon à la commune, qui dès lors en devient propriétaire (voy. l'art. 60 de la loi du 3 frimaire an vi).

Enfin, les communes peuvent acquérir plusieurs droits forciers, même par expropriation forcée et pour cause d'utilité communale, ainsi qu'on l'a fait

voir plus haut dans le chapitre XXI, et principalement sous le n° 678.

§ II. — DES ALIÉNATIONS QUI PEUVENT AVOIR LIEU SI R LES BIENS DES COMMUNES.

906. Les aliénations ne peuvent avoir des causes volontaires. Formalités exigées pour pouvoir agir contre les communes par voie d'exécution. L'hypothèque consécutive sur les biens communaux servant de pâture, ne donnerait pas le droit de faire vendre sans une loi.

906. On doit regarder ici comme une vérité de principe que l'aliénation des biens des communes, surtout de leurs immeubles, ne peut avoir lieu pour des causes purement volontaires, puisque ces biens sont comme indéfiniment substitués au profit des générations futures, et que telle est leur irrévocable destination.

Nous avons vu, dans le paragraphe qui précède, qu'une commune qui est créancière, et qui est nanti d'un titre authentique et exécutoire, peut, au moyen de l'expropriation judiciaire, acquérir les immeubles de son débiteur; mais il est possible qu'au lieu d'être créancière, la commune soit elle-même la débitrice, et que ses fonds ou partie de ses fonds soient hypothécairement affectés à la sûreté de sa dette, comme nous l'avons vu plus haut (n° 881); et alors se présente la question inverse de la précédente, laquelle consiste à savoir quelles sont les formalités à employer par le créancier de la commune pour exproprier sa débitrice.

Il est sans contredit qu'on doit alors remplir les formalités prescrites par le code de procédure civile sur l'exécution des expropriations forcées; mais il faut encore ajouter à cette réponse la décision contenue en l'article 46 de la loi du 18 juillet 1837, portant que « la vente des biens mobiliers et immobiliers des communes, autres que ceux qui servent à un usage public, pourra, sur la demande de tout créancier porteur de titres exécutoires, être autorisée par une ordonnance du roi, qui déterminera les formes de la vente. »

Mais reprenons les principales expressions de ce texte, pour en mieux démontrer le véritable esprit.

La vente des biens mobiliers. Ce passage, sainement entendu, ne doit être appliqué qu'à une vente collectivement faite d'une masse quelconque d'effets mobiliers; car, à moins qu'il ne s'agisse de meubles précieux, il ne serait que ridicule de recourir à une ordonnance du roi pour pouvoir exécuter légalement la vente d'un ou de quelques meubles de peu de valeur, par la raison qu'ils appartiendraient à une commune, comme si elle devait supporter des frais qui ne tendraient qu'à sa ruine.

Autres que ceux qui servent à un usage public. Ainsi il ne serait pas permis de mettre en vente, même par ordonnance du roi, les communaux servant de pâtures aux bestiaux de la commune, ni les bois servant au chauffage des habitants ou aux réparations de leurs maisons, parce que ce sont là autant d'usages publics; et ici se représente avec toute sa force la prohibition de la loi du 2 prairial an v, citée au commencement de cette section.

Néanmoins il ne faudrait pas conclure de là que les communaux destinés à ces divers usages ne fussent point susceptibles d'être frappés d'hypothèques; car, comme nous l'avons vu plus haut sous le n° 881, il

est bien reconnu que généralement les propriétés immobilières des communes peuvent être grevées d'hypothèques; mais quant aux espèces dont il s'agit ici, les créanciers ne pourraient, pour se faire rembourser, avoir que l'expectative d'une vente ordonnée par une loi, si la commune n'avait aucun autre moyen de se libérer.

Sur la demande de tout créancier porteur de titres exécutoires. Il résulte de là qu'il n'est pas nécessaire d'être créancier hypothécaire pour agir en expropriation du bien d'une commune non affecté à un usage public, puisqu'il s'agit seulement d'avoir un titre authentique exécutoire.

§ III et IV. — DES EMPRUNTS QUI PEUVENT ÊTRE FAITS DE LA PART DES COMMUNES ET DES ÉCHANGES À EXÉCUTER SUR LES BIENS COMMUNAUX.

907. Autorisations requises pour les emprunts à faire par les communes, et pour les échanges.

Les emprunts participent beaucoup de la nature des ventes, parce qu'après avoir emprunté, l'on se trouve ensuite forcé de rembourser, même sur le prix des propriétés aliénables du débiteur; et c'est sur ce point que statuent les articles 41 et 42 de la loi du juillet 1837, qu'on trouve conçus dans les termes suivants :

« 407. Art. 41. « Aucun emprunt ne pourra être autorisé que par une ordonnance du roi rendue dans les formes des règlements d'administration publique pour les communes ayant moins de cent mille francs de revenus, et par une loi s'il s'agit d'une commune ayant un revenu supérieur. Néanmoins, en cas d'urgence et dans l'intervalle des sessions, une ordonnance du roi rendue en la forme des règlements d'administration publique, pourra autoriser les communes dont le revenu est de cent mille francs et au-dessus, à contracter un emprunt jusqu'à concurrence du quart de leurs revenus. »

Art. 42. « Dans les communes dont les revenus sont inférieurs à cent mille francs, toutes les fois qu'il s'agira de contributions extraordinaires ou d'emprunts, les plus imposés aux rôles de la commune seront appelés à délibérer avec le conseil municipal, en nombre égal à celui des membres en exercice. »

« Les plus imposés seront convoqués individuellement par le maire, au moins dix jours avant celui de la réunion. »

« Lorsque les plus imposés seront absents, ils seront remplacés en nombre égal par les plus imposés portés après eux sur le rôle. »

Les échanges en fait de biens communaux sont tout à la fois des actes d'acquisition et d'aliénation sur l'exécution desquels l'art. 46 de la loi du juillet 1837, déjà cité ci-dessus, statue de la manière suivante :

« Les délibérations des conseils municipaux ayant pour objet des acquisitions, ventes ou échanges d'immeubles, le partage des biens indivis, sont exécutoires sur arrêté du préfet en conseil de préfecture quand il s'agit d'une valeur n'excédant pas trois mille francs pour les communes dont le revenu est au-dessous de cent mille francs, et vingt mille francs pour les autres communes. »

« S'il s'agit d'une valeur supérieure, il est statué par une ordonnance du roi. »

On voit par là que c'est par-devant l'autorité admi-

administrative qu'on doit porter toutes les demandes ayant pour objet des ventes, ou échanges, ou partages de biens communaux : d'où il résulte que c'est au conseil de préfecture des lieux qu'on doit se présenter pour la nomination des experts qu'il peut être nécessaire de faire valuer dans les divers actes signalés par l'article ci-dessus.

§ V. — DES PARTAGES DES BIENS COMMUNAUX.

908. Les difficultés qui ont trait au mode de partage entre plusieurs communes, sont administrativement réglées. Les débats sur le fond du droit porté devant les tribunaux.

908. En ce qui touche spécialement aux partages des biens communaux à exécuter entre les communes voisines, l'art. 1^{er}, sect. v, de la loi du 10 juin 1793 porte que « les contestations qui pourraient s'élever à « raison du mode de partage entre les communes, « seront terminées, sur simples mémoires, par le directeur de département, d'après l'avis de celui du district » (aujourd'hui par le conseil de préfecture sur l'avis du sous-préfet) ; à quoi l'art. 2 ajoute que « le directeur de département, sur l'avis de celui du district, prononcera pareillement, sur simples mémoires, sur toutes les réclamations qui pourront « s'élever à raison du mode de partage des biens communaux (1). »

On voit par là que, dans cette attribution de compétence administrative, il ne s'agit que du mode de partage ou de la manière de l'opérer, et que toutes les questions portant sur le fait de savoir si, de part ou d'autre, il y a réellement droit de copropriété foncière, sont étrangères à cette disposition de la loi.

Ainsi, à supposer que l'une des parties veuille exiger un trop grand morcellement dans les fonds qui sont à partager, et que l'autre s'oppose à ce système de division, qu'elle soutient être trop parcellaire ; à supposer qu'il y ait contestation sur la question de savoir si les lots de partage doivent être adjugés par la voie du sort, ou si l'on ne doit pas plutôt prendre le parti de les assigner, en connaissance de cause, à la proximité et convenance des communes copartageantes, afin d'éviter les embarras d'une jouissance plus difficile, et des servitudes qu'il faudrait établir pour l'exercice des communications, si l'emplacement des lots était autrement combiné ; à supposer, enfin, qu'il s'élève quelque difficulté sur la réserve et la fixation des chemins et passages qu'il pourrait être nécessaire ou utile d'établir sur un des lots pour la desserte ou l'exploitation de l'autre : dans tous ces cas et autres

semblables, c'est au conseil de préfecture que doivent être portés tous les débats élevés en ces diverses circonstances, parce qu'ils n'ont trait qu'au mode de partage et à la recherche de la manière la plus utile de l'opérer.

Mais en matière de partages des biens communaux, il s'élève en nombre indéfini des questions portant sur le fond des droits, et tendant à savoir si la propriété du sol appartient réellement à ceux qui en réclament une portion, et dans quelle proportion ils peuvent avoir le droit d'y prétendre.

C'est aux questions de cette nature que s'appliquait l'art. 5 de la sect. iii de la loi du 10 juin 1793 précitée, portant que « tous les procès actuellement pendants « ou qui pourraient s'élever entre les communes et les « propriétaires à raison des biens communaux ou par « trimoniaux, soit pour droits, usages, prétentions, « demandes en rétablissement dans les propriétés « dont elles ont été dépouillées par l'effet de la puissance féodale, ou autres révolutions généralement « quelconques, seront vidés par la voie de l'arbitrage. » À quoi il faut ajouter qu'au prescrit de la loi du 9 ventôse an iv, qui a aboli les arbitrages forcés, toutes ces mêmes contestations ont été et sont aujourd'hui renvoyées à la connaissance des tribunaux ordinaires.

Les contestations de cette nature portant sur le fond du droit des biens communaux, sont donc rentrées aujourd'hui dans les attributions des tribunaux ordinaires ; et elles se présentent tellement multipliées et variées dans leurs objets, qu'il faudrait un demi-volume employé à en présenter la série et l'élucidation ; pourquoi nous renvoyons aux très-simples explications de détail que nous en avons données à cet égard dans notre *Traité du droit d'usufruit*, pour ne pas nous recopier ici. (Voy. aussi dans le *Traité des droits d'usage servitudes réelles*.)

SECTION V.

DES ACTIONS JUDICIAIRES CONCERNANT LES COMMUNES ET LES SECTIONS DE COMMUNE.

909. Les maires ou syndics représentent la commune. Division de la matière.

909. Remarquons d'abord et en préalable qu'aux termes de l'art. 69, § 5, du code de procédure, et de l'art. 10, § 8, de la loi du 18 juillet 1837, les actions judiciaires concernant les communes ne doivent être

(1) D'ARANTON, n^{os} 316 et 317, dit ici : « Généralement les contestations relatives aux biens communaux sont de la compétence des tribunaux ; mais lorsque, en exécution de la loi du 10 juin 1793 qui, en autorisant le partage des biens communaux, a dépouillé les communes, et a en des effets si détestables pour les habitants pauvres, ces mêmes biens ont été partagés, les contestations élevées entre la commune et les copartageants débiteurs ou occupants, depuis cette loi, ont été du domaine des conseils de préfecture, et toutes les usurpations des biens communaux commises depuis la même loi jusqu'à celle du 9 ventôse an iv, soit qu'il y ait eu ou non un partage exécuté, doivent pareillement être jugées par ces conseils, s'il s'agit de l'intérêt de la commune vis-à-vis des usurpateurs. Mais les usurpations d'un copartageant ou d'un tiers sont du ressort des tribunaux civils.

« Au surplus, d'après le décret du 9 brumaire an xiv, les com-

munes d'habitants qui n'ont point partagé leurs biens communaux en vertu de cette loi du 10 juin 1793, et qui ont au contraire continué le mode de jouissance de ces biens, ont dû continuer à en jouir de la même manière ; et ce mode de jouissance ne peut être changé que par une ordonnance royale, rendue sur la demande des conseils municipaux, après que le sous-préfet et le préfet auront donné leur avis : en sorte que si un bien communal servant de partage est resté décelé, si le maire, si le conseil municipal se peuvent le faire élire, ni exiger de chaque habitant une reconnaissance de leur seule matérialité, mais ils peuvent délibérer sur cet objet, prendre l'avis du sous-préfet sur la délibération, et la transmettre au préfet, qui peut l'approuver, la modifier ou la rejeter en conseil de préfecture, soit de la part du conseil municipal, et même d'un ou plusieurs habitants ou ayants droit à la jouissance, le recours au conseil d'État (art. 5 dudit décret). »

discutées que contradictoirement avec leurs maires (1) ou leurs syndics, parce qu'il suffit que la lutte soit terminée avec l'agent de la corporation, qui, collectivement prise, embrasse les intérêts de tous les associés; et que, si tous les habitants devaient personnellement figurer au procès, la valeur de son objet pourrait être bientôt dévorée en frais de procédure.

Quant au fond, nous avons à examiner ici successivement six choses principales :

1. La nécessité et l'importance de l'autorisation requise de la part des communes pour pouvoir valablement compromettre en jugement ;

2. Les formalités à employer par les communes pour obtenir l'autorisation de plaider ;

3. Les formalités nécessaires pour pouvoir régulièrement traduire les communes à plaider par-devant les tribunaux ;

4. Les moyens par l'emploi desquels les particuliers peuvent agir dans l'intérêt d'une commune, et les diverses circonstances dans lesquelles ces sortes d'actions peuvent être proposées ;

5. Quelles sont les formalités spéciales à employer dans les actions judiciaires agitées entre les communes et les voisins de commune ;

6. Enfin, quels sont les principes et les règles des transactions qu'on peut faire avec les communes.

§ I^{er}. — DE LA NÉCESSITÉ ET DE L'IMPORTANCE DE L'AUTORISATION REQUISE DE LA PART DES COMMUNES POUR POUVOIR VALABLEMENT COMPROMETTRE EN JUGEMENT ORDINAIRE.

010. En général la commune ne peut sans autorisation, agir ou défendre en justice.

011. Nécessité pour l'administration supérieure de délibérer librement sur les autorisations de cette nature.

012. Nécessité du principe qui fait représenter la commune par son maire. Ce n'est qu'en cas d'erreur évidente que l'autorisation doit être refusée.

013. Lorsqu'une commune a été régulièrement autorisée sur une demande principale, doit-elle encore recourir à de nouvelles autorisations sur les questions incidentes ?

014. Après le jugement de première instance, la commune doit-elle recourir à une nouvelle autorisation pour plaider en cause d'appel ?

015. La nullité résultant de ce que la commune a plaidé sans autorisation n'est que relative. Rappel des principes sur le contrat judiciaire.

010. Aux termes de l'article 49 de la loi du 18 juillet 1857, « nulle commune ou section de commune » ne peut introduire une action en justice sans être « autorisée par le conseil de préfecture. »

A quoi l'art. 34 ajoute que, « en aucun cas la commune ne pourra défendre à l'action qu'autant qu'elle » y aura été expressément autorisée. »

Ainsi il faut tenir pour constant qu'en *thèse générale* les communes doivent être autorisées pour agir et défendre valablement en justice ordinaire; et la loi nouvelle ne fait en cela que consacrer les principes de la jurisprudence plus ancienne.

Nous disons en *thèse générale*, attendu que cette règle n'est pas sans exception : car, suivant l'art. 33, « le

« maire peut toutefois, sans autorisation préalable, » « intenter toute action possessoire, ou y défendre, et » « faire tous autres actes conservatoires ou interrump- » « tifs de déchéance, » attendu l'urgence que comportent les actions dans ces cas exceptionnels.

Ainsi, lorsqu'il s'agit d'interrompre le cours d'une prescription qui approche de son terme, celui d'une péremption d'instance, ou de saisir le moment qui reste encore pour former un appel, le maire peut seul agir de suite, mais à la charge de recourir promptement à la demande en autorisation voulue par la règle générale, pour que l'action soit valablement liée en justice ordinaire.

On doit encore mettre en dehors de la règle qui exige l'autorisation préalable, le cas où il s'agit d'actions portées en police correctionnelle, attendu qu'aucun intérêt particulier des parties engagées dans la lutte ne doit retarder ni paralyser l'action publique (2).

011. Pour se convaincre de l'importance que les lois attachent et que les organes de l'administration publique doivent attacher à l'autorisation éclairée et préalable du maire qui se porte à agir ou défendre, dans l'intérêt de sa commune, par-devant les tribunaux, il y a plusieurs choses à remarquer, et qu'il ne faut jamais perdre de vue.

Et d'abord, la loi, qui protège également tous les citoyens, veut nécessairement que les maires et autres administrateurs municipaux ne puissent abuser arbitrairement de leur position en intentant, dans l'intérêt de la commune, des actions transséries contre des habitants qui auraient le malheur d'être les objets de leur haine.

Elle ne veut pas que des municipaux pleins d'amour pour la chicane, soient d'autant plus portés à satisfaire cette passion qu'en intentant des procès au nom de leur commune, ils seraient convaincus d'avance que la chance de la charge des frais ne devrait pas retomber sur ces personnellement en définitive.

Elle ne veut pas que par des actions témérement intentées ou soutenues par les maires, ces administrateurs, syndics de l'association municipale, aient la faculté de ruiner toute une commune par la charge des frais de procès qui, en cas de condamnation, devraient tomber sur elle.

On voit par là combien l'attention de l'administration publique, revêtue du pouvoir tutélaire sur les communes, doit être hautement réfléchie lorsqu'il s'agit d'estimer d'avance les probabilités de perte ou de gain des procès qui sont à intenter par ou contre les communes, pour les y autoriser à tout événement.

Voilà pourquoi l'autorisation préalablement nécessaire aux communes pour plaider, doit être le sujet d'un examen très sérieux et approfondi de la part de l'autorité administrative supérieure, dont les agents doivent être incomparablement plus instruits et plus au fait des affaires que de simples administrateurs municipaux.

Voilà pourquoi encore la loi de juillet 1857, quo nous l'achons d'expliquer, a voulu, par une disposition introductive d'un droit nouveau, protéger plus efficacement les habitants *et ainsi*, en les autorisant, dans les formes que nous allons indiquer ci-après, à intervenir dans les procès de ce genre, pour veiller à la conservation de leurs droits d'usage individuels, ou pour les revendiquer.

012. D'autre part, et pour en revenir à l'application des principes judiciaires, il faut nécessairement reconnaître que toute question de propriété agitée vis-

(1) Ou, à leur défaut, avec leurs adjoints. Voy. la loi du 29 vendémiaire an v.

(2) Ce principe est consacré, en Belgique, par l'art. 148 de la loi communale du 30 mars 1836.

à-ris d'une commune, ne doit être poursuivie ou soutenue que contrairement avec la corporation communale agissant ou défendant *ad universales*, puisqu'il n'y a que ce corps qui soit le vrai ou prétendu propriétaire de la chose litigieuse, et qu'en conséquence il n'y a que lui qui puisse la comoromettre en jugement. Il faut donc, et il faut de toute nécessité, que les actions judiciaires concernant les biens communaux soient agitées en face du maire de la commune, ou d'un autre syndic légalement établi pour représenter tous les habitants : autrement on ne pourrait plaider sans porter l'agitation dans toutes les familles, sans troubler essentiellement la paix publique, et tout dévorer en frais de justice, s'il était nécessaire de citer par-devant les tribunaux tous les habitants d'une ville ou d'un village sur la question de propriété d'un fonds quelconque mis en litige entre la commune et un tiers.

Cependant il faut observer que, quelque redoutable que soit l'entreprise d'un procès, il ne suffit pas qu'on aperçoive le péril d'y succomber en définitive, pour que l'administration puisse refuser à une commune l'autorisation qui lui est nécessaire à l'effet d'ester en jugement devant les tribunaux : car s'il en était ainsi, les communes ne devraient presque jamais être admises à compromettre en justice. Tant il y a d'incertitude sur l'issue du jugement des hommes. Et ne voit-on pas très-souvent que la cour de cassation elle-même, faisant d'honorables retours sur sa jurisprudence précédente, rend des arrêts contraires à d'autres qu'elle avait antérieurement prononcés sur des questions parfaitement identiques ?

Il faut considérer d'ailleurs que, quoique l'administration à laquelle on demande son autorisation ne soit pas compétente pour préjuger le fond de l'affaire sur l'entreprise de laquelle on sollicite son agrément, elle est néanmoins rivée d'une tutelle de surveillance pour mettre obstacle à l'effet des passions de haine, de rivalité ou de cupidité qui, suivant que l'expérience l'a toujours démontré, ne sont que trop souvent le mobile des procès.

Ainsi, toutes les fois qu'une commune demande à être autorisée pour intenter une action judiciaire ou y défendre, et qu'elle fait voir, par des preuves légales, qu'elle a en sa faveur quelques apparences de bon droit, elle doit obtenir son autorisation.

Toutes les fois, au contraire, que l'administration reconnaît que les maires et officiers municipaux de la commune sont évidemment dans l'erreur sur leur prétention, ou qu'ils ne se portent à plaider que par des motifs étrangers aux vrais intérêts de la commune, l'autorisation doit être refusée.

Et enfin, dans le doute, la commune doit obtenir l'autorisation qu'elle demande, parce que l'administration étant incompétente pour prononcer sur le fond du procès, l'est nécessairement aussi pour en apprécier au juste les moyens, et que d'ailleurs on n'a principalement ici recours à elle que pour prévenir les abus par lesquels on pourrait à l'avance paralyser l'action de la justice.

Nous terminerons ce paragraphe par l'examen de quelques questions qui s'y rapportent spécialement.

913. PREMIÈRE QUESTION. *Lorsqu'une commune a été régulièrement autorisée sur une demande princi-*

pale, doit-elle encore recourir à de nouvelles autorisations sur les questions incidentes qui peuvent s'élever de part ou d'autre dans la suite du procès ?

C'est une maxime générale dans tous les règnes, que l'accèssoire doit suivre le sort du principal : *Major enim quæsitio minorem casum ad se trahit* (L., 54, ff. lib. V. tit. 1). D'où il faut conclure que l'autorisation accordée sans réserve sur la question principale, s'applique également aux questions incidentes qui, en étant la suite, doivent être regardées comme parties morales et accessoires du tout, et qu'en dernière analyse la commune ne doit point être tenue de recourir à d'autres autorisations pour agir ou défendre sur les débats incidemment élevés dans la cause principale.

Il en doit être de même, et à plus forte raison, à l'égard des difficultés qui peuvent s'élever sur l'exécution des jugements rendus avec une commune régulièrement autorisée, lorsqu'il s'agit de revenir en justice pour plaider sur ces difficultés incidentes.

914. SECONDE QUESTION. *Après le jugement de première instance, la commune doit-elle recourir à une nouvelle autorisation pour plaider en cause d'appel ?*

Suivant l'art. 49 de la loi du 18 juillet, « après tout jugement intervenu, la commune ne peut se pourvoir devant un autre degré de juridiction qu'en vertu d'une nouvelle autorisation du conseil de préfecture. » D'où il résulte qu'une nouvelle autorisation sur appel ou sur pourvoi en cassation n'est nécessaire qu'à la commune qui a succombé dans les débats précédents, puisque ce n'est qu'à cette commune que la loi impose l'obligation de recourir à une nouvelle autorisation pour se pourvoir devant un autre degré de juridiction. En conséquence de quoi la commune qui a gagné son procès, n'est point tenue de se faire autoriser à soutenir le bien jugé, dans le cas où sa partie adverse se porte à renouveler le procès par-devant un degré de juridiction supérieur.

On sent d'ailleurs combien il serait ridicule d'obliger une commune à se faire autoriser pour jouir de sa victoire, comme si elle devait demander la permission de pralier des effets de la première autorisation par elle obtenue (1) !

915. TROISIÈME QUESTION. *Lorsqu'une commune a plaidé sous autorisation, le jugement qui a terminé la contestation doit être affecté de nullité, puisqu'il a été rendu en contravention à une formalité sous laquelle le compromis judiciaire ne pouvait être valablement formé ; mais cette nullité est-elle absolue ? ou n'est-elle que relative ? En d'autres termes, n'y a-t-il que la commune qui puisse s'en prévaloir pour se faire relever de la condamnation prononcée contre elle ? ou, si sa partie adverse a été elle-même condamnée, pourra-t-elle aussi se prévaloir de la même nullité pour obtenir décharge de la condamnation par elle causée ?*

Pour bien faire saisir la solution que nous allons donner à cette question, nous sommes obligé de remonter jusqu'aux premiers principes qui ont toujours gouverné la matière.

Quand deux parties comparaissent simultanément devant le juge qui doit prononcer sur leurs débats, ou que celle qui a été citée par l'autre vient devant le même juge notifier ses défenses, il se forme entre elles ce qu'on appelle un compromis ou quasi-contrat judiciaire en vertu duquel elles s'engagent récipro-

(1) Op. conf. de **DERANTON**, n° 255 ; de **TOULIER**, n° 56, qui ajoute : « Mais elles n'ont pas besoin d'autorisation pour se pourvoir en cassation. Tout est réglé par l'art. 63 du Code du mois d'avril 1791 qui est encore en vigueur, ainsi que l'ont décidé deux arrêts de la cour de cassation des 1^{er} février et 12 et 4 fructidor an 10.

Cette distinction avait été faite par la jurisprudence en Belgique : la commune intimée sur l'appel n'a pas besoin d'autorisation pour y défendre. (19 juillet 1817. C. de B., J. de B., 1819, 1, 217. 5 mai 1823. Cam., J. de B., 1823, 1, 219.) Op. conf. de **TOULIER**, n° 53.

quement à attendre la décision du juge pour satisfaire à ce qu'il aura prononcé, sans toutefois la voie d'appel ou autre recours, suivant l'importance ou la nature de l'objet litigieux. Ce compromis, quoique tacite, n'en a pas moins les effets d'une véritable convention, comme s'il avait été stipulé dans la forme la plus expresse, et il se trouve être la base essentielle de la décision qui est à prononcer par le juge : *Nam, sicut in stipulationibus contrahitur, ita iudicio contrahitur; promittit non originem iudicii spectandum, sed ipsam iudicati velut obligatorem* (1). 5. § 11, ff. lib. XV. tit. I). En sorte que s'il y a dans cette convention préalable quelques nullités résultant de l'incapacité de l'une des parties, elles devraient paralyser les effets du jugement. Voilà pourquoi les mineurs et les femmes mariées ne peuvent valablement figurer en justice qu'autant qu'ils agissent avec l'assistance de leurs tuteurs ou maris, attendu qu'autrement ils n'auraient pas la capacité d'y compromettre valablement.

Il résulte de tout cela que la question de savoir si la nullité qui affecte un jugement rendu avec une commune non autorisée n'est que relative ou si elle est absolue, doit être résolue conformément à la règle qui s'observe dans les contrats, puisqu'elle n'a pour cause que l'irrégularité du compromis judiciaire, qui n'est autre chose qu'une convention; qu'en conséquence il n'y a là qu'une nullité relative à faire valoir dans l'intérêt de la commune seulement, et non dans l'intérêt de la partie adverse, vis-à-vis de laquelle le jugement doit être, sous ce rapport, considéré comme valable. Telle est, à cet égard, la disposition formelle de l'article 1135 du code civil, portant que « les personnes capables de s'engager ne peuvent opposer » l'incapacité du mineur, de l'interdit ou de la femme « mariée avec qui elles ont contracté. » Ce même principe avait déjà été explicitement consacré à l'égard des communes par l'art. 5 d'après lui de la Convention rendue pour déterminer les cas où les jugements peuvent et doivent être annulés en matière civile. Aux termes de cet article, « il ne peut également y avoir lieu à cassation au préjudice des mineurs, des interdits, des absents, indelicés, des femmes mariées, des communes, ou de la république, sous prétexte que le commissaire national n'aurait pas été entendu dans les affaires qui les intéressent, et qui ont été jugées à leur avantage. »

Ainsi, à supposer qu'une commune n'ait pas été régulièrement autorisée à plaider, et qu'elle ait été condamnée, elle pourra se pourvoir par les voies de droit, soit en appel, soit en cassation, pour faire annuler le jugement, sans que sa partie adverse ait réciproquement la même ressource.

Du reste, il est sans contredit que si la partie adverse de la commune a succombé dans ce premier jugement, elle pourra, pour en obtenir la réforme, se pourvoir par tous les moyens de droit inhérents au fond de la cause, mais sans avoir la faculté de se prévaloir

de la nullité purement relative aux intérêts de la commune qui n'avait pas été autorisée (1).

II. — DES FORMALITÉS À SUIVRE AU NOM DES COMMUNES POUR OBTENIR L'AUTORISATION DE PLAIDER EN JUSTICE ORDINAIRE.

916. Le conseil communal délibère sur la proposition du maire. Le conseil de préfecture décide.

917. Voie de recours contre la décision du conseil de préfecture.

918. Comme on l'a déjà dit, dans tous les temps les communes ont dû être autorisées par les organes de l'administration publique pour ester ou compromettre en jugement par-devant les tribunaux.

Avant la révolution, c'était des intendants de province que devait émaner cette autorisation; mais, sans qu'il soit actuellement besoin de remonter plus haut, la loi du 28 pluviôse an viii, confirmée par celle du 18 juillet 1837, a voulu que ce fût aux conseils de préfecture à accorder aux communes l'autorisation dont il s'agit, et telle est la règle qui nous gouverne aujourd'hui.

C'est le maire de la commune qui est chargé de la représenter en justice, tout en demandant qu'en défendant; c'est par conséquent sur lui que pèse l'obligation de satisfaire aux démarches nécessaires pour obtenir l'autorisation sous laquelle il ne pourrait remplir, dans les cas ordinaires, les fonctions de représentant de la commune.

Pour cela, il doit d'abord inviter le conseil municipal à délibérer et donner son avis sur l'objet du procès; et en cas que l'un ou soit pas à l'une des époques où les conseils municipaux doivent être périodiquement réunis, il doit s'adresser au préfet pour lui annoncer la position où se trouve, et lui demander la permission de convoquer extraordinairement le conseil de sa commune pour délibérer sur ce qui fait l'objet de sa demande.

Si le conseil municipal, après avoir pris connaissance de l'affaire, est d'avis d'entreprendre le procès, sa délibération prise à ce sujet, jointe à la demande en autorisation, et accompagnée des titres et renseignements dont la commune prétend se prévaloir, doit être, par l'intermédiaire du sous-préfet, adressée au préfet, qui ordonne que le tout soit communiqué à trois juriconsultes par lui désignés, pour avoir leur avis sur le mérite de la cause; en suite de quoi l'affaire est renvoyée au conseil de préfecture pour statuer sur la question de savoir si la commune doit être, ou non, autorisée à plaider. (Voy. à ce sujet, l'art. 4 du décret du 17 avril 1812.)

Dans cette position, si le conseil de préfecture rend

(1) DEBANTON, n° 215, a émis une opinion contraire : « Les communautés des villes, bourgs ou villages ne peuvent suivre aucune action en justice, soit en demandant, soit en défendant, sans y être autorisées par le conseil de préfecture. L'autorisation n'est pas seule ment exigée dans l'intérêt des communes, mais aussi elle qu'elles n'acquiescent pas sans motif les particuliers. »

« Elle est tellement de nature que si elle n'est point intervenue, les jugements, même ceux rendus en faveur des communes ou sections de commune, sont absolument nuls; et la nullité n'est point couverte par l'autorisation obtenue ensuite par la commune pour défendre à la demande en cassation; elle peut même être opposée par l'adversaire de la commune, quoiqu'il ne l'ait fait valoir ni en première instance ni en appel. »

« Le jugement doit même faire mention de l'autorisation, sinon elle est réputée n'avoir pas été obtenue. »

« Ainsi donc les particuliers ne peuvent régulièrement assigner une commune en action de commune qu'après, en avoir obtenu la permission par écrit du conseil de préfecture, à peine de nullité des jugements qui seraient rendus. Ils doivent donner copie de la permission avec l'exploit de la demande. Cette autorisation ayant pour principal objet d'autoriser les communes de soutenir un procès injuste et onéreux, l'administration peut le refuser, en ce sens qu'elle peut ordonner à la commune de passer condamnation, mais non ce que veut que le demandeur puisse être entendu dans l'exercice de son droit. »

un arrêté par lequel il autorise la commune à plaider, alors elle peut légalement faire assigner sa partie adverse devant tout tribunal compétent, et l'action pourra y être poursuivie dans les formes ordinaires de la procédure.

Si, au contraire, le conseil de préfecture refuse l'autorisation qui lui est demandée, la délibération par lui prise à ce sujet devra être motivée de manière qu'on puisse plus facilement reconnaître s'il n'aurait pas commis d'erreur; et alors la commune sera forcée de renoncer à ses prétentions, en restant dans le *status quo*, tant qu'elle n'aura pas fait réformer la décision du conseil qui a repoussé sa demande, puisque aux termes de l'art. 49 de la loi du 18 juillet 1837, « nulle commune ou section de commune ne peut introduire une action en justice sans être autorisée par le conseil de préfecture. » D'où il résulte que, dans cet état de choses, elle serait nécessairement déclarée non recevable en sa demande par-devant les tribunaux (1).

917. Mais le maire ou notre syndic légal de la commune ou section de commune à laquelle l'autorisation aura été refusée, pourra se pourvoir devant le roi ou son conseil d'État, pour faire réformer cette décision de première instance, et obtenir l'autorisation qui lui avait été refusée.

Seulement la commune ou section de commune devra, à peine de déchéance de ce recours, le former dans le délai de trois mois à dater de la notification de l'arrêté du conseil de préfecture (voy. l'art. 50 de la loi du 18 juillet précité).

Nous terminerons par observer que, dans les questions de cette nature, le conseil d'État est dans l'usage de n'accorder l'autorisation aux communes qu'après avoir renvoyé leur demande à la consultation de trois juriconsultes désignés par le ministre de la justice, dans le ressort de la cour royale des lieux (2).

§ III. — DES FORMALITÉS PRÉALABLEMENT PRÉSCRITES PAR LA LOI POUR POUVOIR RÉGULIÈREMENT TAUXER LES COMMUNES À PLAIDER PAR-DEVANT LES TRIBUNAUX.

918. C'est par application des principes sur le contrat judiciaire, que le demandeur doit faire autoriser la commune à se défendre en justice.

919. Le conseil municipal délibère sur cette demande.

920. Délai dans lequel doit statuer le conseil de préfecture. Délai après lequel la commune non autorisée est valablement condamnée.

921. Cette condamnation serait par défaut.

922. Le maire peut se pourvoir contre le refus par le conseil de préfecture, d'accorder l'autorisation.

923. Mode commun d'exécution, à charge des communes, de jugements ordonnant un détachement du mobilier ou d'immobilités.

924. Il n'en est pas ainsi pour les condamnations à des sommes pécuniaires. L'administration doit nécessairement intervenir. Article de dépense au budget communal.

925. Les deniers de la commune ne peuvent être frappés de saisies-arrêts.

926. Les deniers déposés à la caisse des consignations par

des particuliers, pourraient être saisis par leurs créanciers.

918. Nous avons vu, dans le paragraphe qui précède, que les communes ne peuvent intenter aucune action en justice ordinaire sans y être autorisées par le conseil de préfecture; la même règle s'observe à la charge du demandeur, lorsque les communes sont appelées à se défendre sur des demandes formées contre elles, parce que, dans l'un et l'autre cas, il s'agit toujours de compromettre en jugement, et que la loi de juillet 1837 (art. 49, 54), qui n'est que l'expression d'une jurisprudence plus ancienne, veut que ce compromis ne puisse être valable que sous cette condition.

Les demandes dirigées contre les communes, ainsi que celles formées par les communes elles-mêmes, sont dispensées des préliminaires de la citation en conciliation par-devant les juges de paix, attendu que les communes, étant assimilées aux mineurs, ne peuvent transiger comme de simples particuliers qui seraient maîtres de leurs droits (voy. l'article 69 du code de procédure).

Suivant un arrêté des consuls du 17 vendémiaire an x, il a été décidé aux *créanciers* des communes d'intenter aucune action contre elles qu'après en avoir obtenu la permission du conseil de préfecture.

Il y avait bien quelque chose d'équivoque dans la décision littéralement prise de cet arrêté : car, en parlant de *créanciers* seulement, on aurait pu présumer qu'il ne devait être applicable qu'aux actions pécuniaires, puisqu'il n'y a que ceux auxquels les actions de ce genre appartiennent, qui, proprement parlant, soient appelés *créanciers*; mais cette difficulté, si elle existait, se trouve aujourd'hui bien écartée par l'article 51 de la loi du 18 juillet, portant que « *quiconque* » voudra intenter une action contre une commune ou section de commune, « sera tenu d'adresser préalablement au préfet un mémoire exposant les motifs de sa réclamation. »

Ici la loi ne parle pas seulement de *créancier*, mais de *quiconque* voudra intenter une action contre une commune ou une section de commune; d'où il résulte que cette règle s'applique à toutes les actions judiciaires soit mobilières, soit immobilières.

Qu'il y ait eu sera donné récépissé; »

Que « la présentation du mémoire interrompra la prescription et toute déchéance; »

Que « le préfet transmettra le mémoire au maire, » avec l'autorisation de convoquer immédiatement le conseil municipal pour en délibérer (3). »

919. La délibération du conseil municipal exigée par ce renvoi est nécessaire, puisque, suivant l'article 21, § 5, le conseil municipal doit toujours être appelé à donner son avis lorsqu'il s'agit de plaider au nom de la commune; en sorte qu'à défaut de cet avis, le maire resterait sans qualité pour demander l'autorisation de plaider.

920. Suivant l'article 52 de la même loi, la délibération du conseil municipal doit être transmise au conseil de préfecture, qui, dans les deux mois pour tout délai est obligé de décider si la commune doit être autorisée à ester en jugement; faute de quoi, et

(1) Ce principe est consacré par l'art. 148 de la loi communale en Belgique.

(2) En Belgique, le roi décide sur la proposition du ministre. Aucun délai n'est imposé. — Art. 115 ci-dessus cité.

(3) En Belgique, comme dans le royaume des Pays-Bas, les com-

munes valablement saisies en justice sans une autorisation préalable, d'où il doit en résulter que les communes ont le droit de défendre sur l'action. (9 novembre 1867. B., Liège, 14 déc. 1832. J. de B., 1831, 1, 20.)

après l'expiration de ce délai, l'article 34 veut que l'action du tiers réclamant puisse être intentée et poursuivie contre la commune, attendu qu'alors le demandeur ne peut être responsable de la négligence des conseillers de préfecture, ni obligé de souffrir aucun dommage provenant de la faute de ces administrateurs.

Il faut bien observer, en effet, que le mémoire préalable dont il s'agit ici, n'est présenté par le réclamant, ni pour demander sa propre autorisation de plaider, puisqu'il est maître de ses droits, ni même l'autorisation de la commune, parce qu'il ne peut être tenu de prouver une capacité dans sa partie adverse : mais cette démarche préalable est exigée dans des vues d'ordre public, pour avertir le pouvoir tutélaire de la commune de la position où sa mairie va se trouver, et mettre à même l'administration de juger si, pour prévenir des dépenses ruineuses pour la commune, elle ne doit pas plutôt lui refuser l'autorisation de plaider; ou si, au contraire, la tutelle n'aurait pas quelque moyen à indiquer pour soutenir et faire triompher sa mairie dans la lutte dont elle est menacée.

Dans le cas où le conseil de préfecture refuse son autorisation, la commune, quoique étant dans l'impuissance de se défendre, pourra néanmoins être valablement condamnée, puisque pour rendre la procédure légale, la loi n'exige rien de plus que ce qui aura été fait.

Il en sera de même dans le cas où le conseil de préfecture aura gardé le silence pendant deux mois à dater du jour auquel la délibération du conseil municipal lui aura été remise (voy. les art. 32, 33 et 54 de la loi du 18 juillet 1857), puisque la loi n'exige toujours rien de plus.

921. Mais, quoique régulière dans la forme, cette décision judiciaire ne pourra toujours être qu'un jugement par défaut, à moins que le conseil de préfecture, qui avait d'abord usé de son pouvoir d'autorisation à la commune, ne vienne, durant la litigiosité, à accorder une autorisation dont l'usage aura pour effet de rendre le jugement contradictoire.

922. Lorsque le conseil de préfecture rend son arrêté dans le délai de deux mois, mais qu'il prononce contre la commune un refus d'autorisation de plaider, le maire peut, en vertu d'une délibération du conseil municipal, se pourvoir devant le roi en son conseil d'État, dans le délai de trois mois à dater de la notification de l'arrêté du conseil de préfecture, pour faire annuler ce dernier arrêté; et dans ce cas, l'instance judiciaire doit être suspendue jusqu'à la décision du conseil d'État, ou au moins durant le délai de deux mois depuis la remise de la demande au secrétariat de ce conseil.

923. Si dans le mémoire préalable présenté au préfet par le réclamant contre une commune, il n'est question que d'une créance non liquidée dont le titre n'est pas contesté, mais seulement le montant de la liquidation, ou de tous autres objets soit mobiliers, soit immobiliers, que le conseil municipal eût contesté en tout ou en partie, et qu'il y ait quelque apparence de justice en sa faveur, l'affaire doit être renvoyée par-devant les tribunaux ordinaires, et toute la tâche du conseil de préfecture se borne à autoriser la commune pour défendre sur l'action.

Mais lorsque les tribunaux ont définitivement statué, les jugements rendus entre les particuliers et les communes ne s'exécutent pas de même dans tous les cas, que s'ils avaient été rendus seulement entre des particuliers plaissant de part et d'autre.

Si l'objet ou les objets en litige ne consistent que dans la possession ou la propriété de quelques immeubles, ou de quelques corps de meubles déterminés, le jugement rendu en délaissement ou en restitution contre une commune, est exécutoire par l'autorité des tribunaux et dans les formes ordinaires, comme si c'était un simple particulier qui eût été condamné.

924. Il n'en est pas de même en fait de créances pécuniaires : car lorsque le créancier d'une commune est failli sur son titre non contesté, ou qu'après la contestation élevée sur sa demande, il a obtenu, par-devant les tribunaux, un jugement qui déclare sa créance légitime, tout n'est pas terminé à son égard ; il faut encore qu'il s'adresse à l'autorité administrative pour obtenir son paiement au moyen de la charge qui en aura été comprise par cette autorité dans le budget communal de sa débiteur.

Pour l'intelligence de quoi nous ferons observer au lecteur,

Que lors même qu'il arrive à une commune d'avoir des deniers libres et non affectés à des charges et dépenses ordinaires, tels que ceux qui peuvent lui provenir des coupes extraordinaires de bois, des aliénations de meubles ou d'immeubles, ainsi que des remboursements de capitaux, le dépôt en doit être versé dans la caisse d'amortissement, chargée d'en payer l'intérêt aux trois pour cent par an, et ne peut être remis à la disposition des habitants pour satisfaire à leurs dettes ou autres destinations, que sur une décision motivée du ministre de l'intérieur (voy. l'arrêté du 19 ven osé an x) ;

Que, d'autre part, lorsqu'une commune débitrice n'a pas de deniers libres pour payer sa dette, il faut qu'elle aise au moyen de s'en procurer soit par l'immédiation de quelques fonds communaux, soit par le recours aux centimes additionnels sur ses impôts ;

Qu'enfin, et comme on va le voir, chaque commune a son budget annuel et particulier, sur lequel doivent être consignées toutes les sommes à payer par elle à ses créanciers ; en conséquence de quoi il faut encore, après le prononcé des tribunaux, que le créancier de toute commune recoure à l'autorité administrative pour qu'elle ordonne à la commune de prendre les mesures dont on vient de parler, et fasse comprendre dans le budget municipal le montant du paiement qui est dû à ce créancier.

Sur quoi, et pour de plus amples explications, nous ne pourrions mieux faire que de rapporter ici tout au long un avis du conseil d'État du 26 mai 1815, comme parlant le plus explicitement du point de droit dont il s'agit. En voici la teneur :

« Le conseil d'État, qui, après le renvoi ordonné par Sa Majesté, a entendu le rapport de la section de l'intérieur sur celui du ministre de ce département, par lequel, en présentant le budget de la ville d'Angoulême, il expose que le ministre des finances a prescrit de faire acquitter par les communes des frais de poursuites exercées contre elles pour le paiement de registres civils fournis de l'an v à l'an x, et présente la question de savoir si la régie de l'enregistrement et des domaines peut poursuivre, pour en obtenir le paiement, une commune, qui ne peut payer que par son receveur, lequel receveur ne peut lui-même rien acquiescer qu'en vertu d'une allocation à son budget,

« Est d'avis qu'il est constant et reconnu que les communes ne peuvent rien payer qu'après qu'elles y ont été autorisées par leur budget annuel ;

« Que tout paiement fait sans cette autorisation est à l'aise au compte du receveur, d'après les dispositions précises de plusieurs décrets ;

« Qu'en conséquence, lorsqu'une commune est débiteur d'une administration (1), il n'y a lieu ni à la délivrance de contrainte contre le receveur, ni à citation devant les tribunaux, ni à saisie-arrest entre les mains du receveur de la commune ou des débiteurs de la commune, puisque le receveur ne peut rien payer qu'en vertu d'autorisation du budget annuel; mais le directeur de la régie (2) doit se pourvoir par-devant le préfet pour qu'il porte au budget, s'il y a lieu, la somme réclamée contre la commune, afin que le paiement par le receveur en soit autorisé. »

925. Il faut donc, dans l'exercice des droits des créanciers envers les communes, bien distinguer la faculté qu'ils ont de provoquer contre elles une condamnation en justice ordinaire, et les actes qui, ensuite, ont pour objet d'en venir à l'exécution du paiement.

Lorsqu'il ne s'agit encore que de faire déclarer légitime un titre de créance qui est contesté, c'est aux tribunaux que le créancier doit s'adresser pour obtenir l'adjudication de sa demande; mais pour en venir au paiement, c'est par l'intervention du pouvoir administratif, dont le préfet est ici revêtu, qu'il doit procéder, en sollicitant de ce magistrat l'ordre de faire comprendre au budget communal la somme qui lui est due, attendu que, d'une part, les communes ne peuvent réaliser aucune dépense sans l'autorisation de cette tutrice sous laquelle les lois les ont constitués, et que, d'autre côté, les communes n'ont, par l'intermédiaire de leurs receveurs, que la disposition des fonds qui leur sont attribués par leurs budgets annuels, et qui reçoivent par là une destination dont l'ordre ne peut être interverti d'où il résulte que celui qui a obtenu jugement contre une commune, ne pourrait s'en servir pour opérer une saisie-arrest judiciaire entre les mains des débiteurs de la commune, ni d'opposition à la caisse d'amortissement ou auraient été déposés les fonds libres et disponibles de sa débiteur, puisqu'il faut toujours en revenir aux attributions administrativement réglées dans le budget communal, et qu'on est forcé de recourir encore préalablement à cette tutrice (3).

926. Il en est autrement à l'égard des deniers ou sommes qui auraient été versés en dépôt dans la caisse d'amortissement ou autres caisses publiques, et qui n'appartiendraient point à des communes : la saisie-arrest peut en être faite à requête des créanciers des déposants, puisqu'il ne s'agit plus ici de recourir à l'intermédiaire d'un budget des débiteurs; mais ce genre de saisie-arrest ou opposition ne doit avoir lieu qu'au moyen des formes déterminées par le décret impérial du 18 août 1807, qu'il faut voir au Bulletin des lois.

Tel est le rempart protecteur derrière lequel la loi place les communes, tout en laissant aux particuliers la plus grande liberté dans la gestion de leurs affaires, parce qu'il est noircie qu'on ne peut attendre de la part des administrateurs municipaux, dans la régie des intérêts communaux, le même soin et les mêmes connaissances de détail que les pères de famille apportent dans leurs propres affaires.

§ IV. — DES MOYENS PAR LEQUELS LES PARTICULIERS PEUVENT AGIR DANS L'INTÉRÊT DES COMMUNES, ET DES DIVERSES

CIRCONSTANCES DANS LEQUELLES CES SORTES D'ACTIONS PEUVENT ÊTRE PROPOSÉES.

927. L'habitant de la commune qui réclame une servitude sur un fonds communal, doit agir suivant les principes ci-dessus développés. Au fond il devrait triompher.
928. Si en fonds qu'il prétend communal est occupé par un autre habitant qui soutient en être propriétaire, le maire peut intervenir.
929. Si le maire s'abstient, le débat uniquement soulevé entre deux particuliers ne nécessite aucune autorisation.
930. Le jugement rendu sur ce débat ne peut nuire à la commune. Pour demander qu'il lui soit rendu communal elle aurait besoin d'une autorisation.
931. Quoique non propriétaires *ut singuli*, les habitants ont certains droits sur les biens communaux.
932. Lorsqu'un terrain est mis en litige entre plusieurs particuliers, le maire peut intervenir pour le faire déclarer communal. Utilité de cette intervention.
933. Lorsque la commune soutient qu'un bien est communal, no habitant de la commune serait-il recevable à intervenir dans la cause?
934. Les habitants d'une commune peuvent-ils, *ut singuli*, revendiquer la jouissance d'une propriété communale dont la qualité n'est pas contestée?
935. Si la qualité de fonds communal était contestée, certains habitants pourraient-ils, *ut singuli*, en demander l'adjudication au profit de la commune, pour se procurer par ce moyen la jouissance du droit d'usage?
936. État de la jurisprudence sur la question. Principes du droit romain pour l'affirmative.
937. Disposition de la nouvelle loi française à cet égard.
938. L'habitant qui a agi à ses risques et périls supporte-t-il toujours tous les dépens?
939. Preuve nouvelle du droit pour les habitants de revendiquer *ut singuli* certains droits communaux.

927. Ici, pour nous rendre intelligible dans les développements que nous avons à donner, nous croyons devoir recourir à l'exposition de plusieurs hypothèses, et faire surtout la distinction du cas où le particulier, tout en soutenant l'intérêt de la commune, agit néanmoins en vertu d'un titre qui lui est propre à lui-même, du cas dans lequel l'acteur, n'ayant à l'appui de sa demande aucun titre qui lui soit propre, ne se porte à agir que comme associé dans les intérêts de la commune.

Et, soit pour embrasser, autant que possible, les chances principales qui se présentent ici devant nous, soit pour en mieux démontrer les contrastes, nous allons commencer par l'explication d'une hypothèse qui se rapporte à ce qui a déjà été dit ailleurs.

Supposons d'abord qu'un propriétaire foncier dans une commune, veuille se donner l'aisance d'une porte qu'il fait ouvrir dans la partie latérale de sa maison ou dans le mur de son clos, pour se pratiquer un passage à travers le fonds adjacent, et que le maire de la commune, se fondant sur ce que le fonds contigu à la maison ou au clos de ce particulier est un terrain communal qui n'a jamais été grevé d'aucune servitude, et qui doit être libre de celle qu'on voudrait

(1) Ou, à plus forte raison, d'un particulier.

(2) Ou, dans les cas ordinaires, le créancier.

(3) Ces principes, qui sont également applicables en Belgique, ont été développés *Revue des Revues de Droit*, t. IV, p. 152.

lui imposer, fasse en conséquence houcher le passage ou l'ouverture du chemin que ce voisin a entrepris d'établir sur le communal : quelles seront les formalités que ce particulier devra employer devant les tribunaux pour obtenir l'adjudication du droit de passage par lui prétendu ? et quelles sont les raisons d'après lesquelles une question de cette nature doit être décidée ?

Dans cette hypothèse, il faudra commencer un procès entre la commune, représentée par son maire, et l'habitant qui réclame le droit de passage dont il s'agit ; et ce particulier, n'ayant pas même les avantages du possesseur, devra nécessairement remplir les fonctions de demandeur en son action par-devant les tribunaux, pour se faire adjuger le droit de chemin par lui prétendu : il sera donc dans la catégorie de ceux auxquels s'applique l'article 31 de la loi du 18 juillet, portant que « quiconque voudra intenter une action contre une commune, sera tenu d'adresser préalablement au préfet un mémoire exposant les motifs de sa réclamation, dont il lui sera donné récépissé. » Sur quoi nous n'avons rien à dire de plus ici, pris égard aux explications déjà données dans le paragraphe qui précède.

Quant au fond sur cette question, l'on doit dire que quand même cet habitant ne produirait aucun titre constitutif de la servitude par lui réclamee, on devrait, à moins de circonstances particulières, lui adjuger l'objet de sa demande, attendu que, suivant l'article 23 de la section 3 de la loi du 10 juin 1793, les terrains communaux doivent être originellement considérés comme étant de plein droit grevés des éminences nécessaires pour toutes les usages, communications intérieures, extérieures, et exploitations des fonds de particuliers.

Et n'en serait-on si les maires des communes pouvaient arbitrairement fermer les portes et les issues des clos et jardins, et des maisons même, qui seraient adjacents à des terrains publics ou communaux ? Ou en serait-on si les propriétaires de tous les édifices qui se trouvent dans les communes rurales ne pouvaient en jour et y pratiquer leurs entrées et leurs sorties à leur toute libre, qu'en produisant chaque jour des titres constitutifs de ces sortes de droits ou de servitudes (1) ?

928. Supposons, en second lieu, que le fonds sur lequel on veut s'ouvrir un passage pour y pratiquer un chemin, soit actuellement possédé par un habitant du lieu qui soutient en dire le seul et vrai propriétaire, avec droit d'en jouir dégagé de toute servitude ; qu'en conséquence il s'oppose à l'établissement du chemin que le maître de la maison ou du clos voisin veut imposer sur son héritage ;

Qu'au contraire celui-ci, pour parvenir à ses fins, soutienne que ce fonds voisin de ses propriétés n'est qu'un terrain public ou communal, sur lequel on n'aurait pas pu jamais lui concéder son passage ; que ce terrain n'a été que récemment usurpé par celui qui le possède aujourd'hui, et qui prétend mal à propos en jouir en toute franchise ; qui lui offre de prouver cette usurpation, afin qu'après avoir établi que ce fonds adjacent à sa maison et à son clos n'était autre chose qu'un communal, il doit avoir le droit d'y pratiquer ses aisances de passage comme tous les autres habitants le font sur les portions du communales ou de terrains publics qui les avoisinent.

Dans cette seconde hypothèse, le maire de la com-

mune, muni d'une délibération de son conseil municipal, et d'une autorisation du conseil de préfecture, pourrait bien intervenir au procès pour faire déclarer, par la justice ordinaire, que le terrain sur lequel on lui porte le litige est réellement un fonds communal ; mais il est possible qu'il néglige d'agir ainsi, et qu'il garde le silence ; il est possible aussi que son maître, soit le conseil municipal, jauge l'affaire si peu importante pour la commune, qu'ils croient sagement devoir s'abstenir de toute intervention dans la contestation, qui devra n'être suivie qu'entre les deux voisins seulement.

929. Alors se présente la question de savoir si celui qui demande ses aisances de passage, et qui, pour arriver à ses fins, offre de prouver que le fonds actuellement possédé par sa partie adverse, qui l'a usurpé depuis peu, n'est réellement qu'un fonds public ou communal ; si, disons-nous, pour se rendre recevable à fournir judiciairement cette preuve, ce demandeur de passage sera tenu d'obtenir préalablement une autorisation du conseil de préfecture, pris égard à ce qu'il va demander que la commune soit reconnue propriétaire du fonds adjacent à sa maison et à son clos, et qu'ainsi la question devra nécessairement être jugée dans l'intérêt de la commune, qui ne peut elle-même plaider sans cette autorisation ?

Nous croyons que cette question doit être décidée dans un sens absolument négatif, et que celui qui revendique son droit d'aisances et de passage sur le terrain adjacent à sa maison et à son clos, n'a, dans l'hypothèse supposée, besoin d'aucune autorisation administrative pour intenter et poursuivre sa demande en justice ordinaire.

Et d'abord, considéré par rapport à sa qualité de demandeur, ce particulier n'agit pas comme habitant du lieu ou comme associé à la corporation communale, ni comme en étant le syndic, mais comme ayant un droit qui n'est propre qu'à lui. Il est si loin d'agir en qualité de sociétaire dans la commune, que tous les autres habitants doivent, par la nature des choses, être exclus du droit qu'il revendique exclusivement pour lui-même. D'où il résulte qu'il ne compromet en rien les intérêts de la commune, et qu'après comme avant le jugement qui doit intervenir entre lui et sa partie adverse, les droits de la commune, n'ayant point été compromis resteront absolument les mêmes.

Sous le rapport de la cause de l'action, la demande du propriétaire de la maison et du clos étant fondée sur ce que le terrain public ou communal adjacent aux héritages de particuliers doit souffrir les aisances de passage nécessaires à l'exploitation des fonds privés, c'est là une servitude légale dérivant d'un titre qui plane au-dessus des communes comme au-dessus des particuliers, et contre l'exercice du laquelle il n'y a aucune réclamation à faire, du moment que les fonds sont dans une position conforme à l'exercice de ce droit.

Sous le rapport des raisons employées par le demandeur pour parvenir à ses fins, s'il se trouve obligé de prouver que le terrain adjacent à sa maison ou à son clos n'est qu'un fonds public ou communal logiquement assujéti à ses aisances de passage, ce n'est que comme moyen de faire preuve de son droit particulier, et non pas pour étendre sa demande jusque sur la propriété de ce fonds. Il ne demande l'adjudication de cette propriété ni pour lui ni pour la commune.

Loin de demander cette propriété pour lui, il ne sollicite que l'adjudication d'un droit de servitude, qui est exclusif de celui de propriété.

Il ne la demande pas non plus pour la commune, puisqu'en ce qui la concerne, il ne demande que la reconnaissance d'un fait, comme en d'autres circon-

(1) Nous disons dans les communes rurales, attendu que dans les villes il y a communément des plans d'alignement qui forment la règle qui en doit y suivre.

stances on peut demander la reconnaissance de l'écriture d'un titre pour s'en servir dans un procès.

Sous le rapport de l'objet direct et unique de l'action, quel est-il? C'est un droit de servitude que le demandeur soutient être dû à son fonds. Sa maison et son clos sont ici les fonds domoiaux, dont la servitude, activement considérée, fait une partie intégrante : son action n'a donc pour objet que ce qu'il soutient lui appartenir comme droit et privativement; en sorte que, sous ce point de vue, le procès n'étant directement agité que dans son intérêt, et lui ayant la pleine capacité de compromettre en jugement, il n'a besoin d'aucune autorisation administrative et étrangère à sa propre volonté.

Enfin, si l'on examine ce litige dans ses résultats et ses conséquences, on arrivera toujours à décider qu'il n'y avait dès le principe aucune obligation de demander l'autorisation du conseil de préfecture.

950. En effet, admettons en premier lieu que le maître de la maison et du clos parvienne à établir que le terrain adjacent n'est qu'un fonds public ou communal, et qu'il faut juger en conséquence que ses passages d'aisances ne peuvent lui être refusés : la commune, réveillée par ce succès, pourra bien former à son tour une demande tendant à ce que ce premier jugement lui soit déclaré commun, en prononçant à son profit la reconnaissance et l'ajuge du communal dont il s'agit; mais jusque là il n'y aura pas eu chose jugée à son égard, puisqu'il n'était point précédemment parti au procès : comme dans le cas contraire où le propriétaire de la maison et du clos aura échoué dans sa demande faite d'avoir suffisamment payé que le terrain adjacent n'est qu'un fonds public ou communal, la commune n'en sera pas moins recevable à revendiquer ce fonds pour elle, en prouvant que réellement il lui appartient; et elle pourra toujours agir sans qu'il soit permis de lui opposer l'exception de la chose jugée, puisque, n'ayant aucunement compromis dans le jugement prononcé entre les deux voisins, il ne sera pour elle que *res inter alios acta, quo nec nisi protest, nec nocet*.

Dans l'hypothèse où la commune voudrait demander que le jugement obtenu par le propriétaire de la maison et du clos lui soit déclaré commun, comme encore dans celle où, ce particulier ayant perdu son procès, elle voudrait elle-même se faire adjuger directement son communal, il faudra bien qu'elle obtienne l'autorisation préalable du conseil de préfecture; mais jusque-là, tout se passant comme à son insu et sans préjudice de ses intérêts, il ne peut y avoir aucun motif de recourir pour elle à cette autorisation, puisqu'il n'y aura aucun compromis judiciaire à contracter pour elle.

Mais nous sommes encore loin du terme des discussions que nous avons à faire sur cette matière, laquelle nous reste actuellement à examiner sous le rapport de la complexité qui existe entre les intérêts des habitants et ceux de la commune, tout en la diversité de leurs droits.

951. Rappelons d'abord que, comme on l'a démontré plus haut, les communaux n'appartiennent en propriété foncière qu'au corps de la commune considérée *ut universitas*, ou comme une unité morale destinée à se reproduire perpétuellement, et qu'ils ne sont point la propriété indivise des habitants considérés *ut singuli*, lesquels, comme êtres périssables, sont chaque jour remplacés les uns par les autres, sans en être, quant à ce, les successeurs à titre d'héritiers;

Que néanmoins les habitants qui sont venus, en quelque temps que ce soit, grouper leurs domiciles sur le même territoire, ont nécessairement des droits à faire valoir sur les communaux du lieu où ils se

sont établis, et où ils forment l'association locale qui constitue la commune pour les aînés et les besoins de laquelle ces communaux furent dès le principe réservés et mis en dehors du partage des terres;

Que les habitants *ut singuli* sont autant d'usagers ayant un véritable droit d'usage foncier sur ceux de ces terrains qui furent laissés en dehors du partage des terres pour être dans l'avenir soumis à la jouissance commune des habitants, comme sont les pâturages au moyen desquels ils nourrissent leurs bestiaux durant l'été, et les forêts communales dans lesquelles ils font la coupe de leurs bois de maisonnement ou de chauffage; d'où il résulte qu'en les considérant même *ut singuli*, on ne saurait refuser à chacun d'eux un véritable droit d'usage foncier dans ces sortes de propriétés communales.

Mais les communes ont encore d'autres propriétés dont les fruits ou revenus ne se perçoivent pas en nature par les habitants *ut singuli* comme ceux des pâturages et des forêts; telles sont les maisons et les usines ou les domaines ruraux, dont elles ne jouissent que par la perception du prix des amodiations et des baux qu'elles en font à des particuliers. Et lorsque ce cas se présente, nous croyons encore que tout contribuable inscrit au rôle de la commune doit être considéré comme ayant un droit personnel de participation à la jouissance des fonds de cette seconde espèce; car quoiqu'il n'en perçoive pas immédiatement et individuellement les fruits civils, il en profite néanmoins en ce que, le produit des baux étant employé à l'acquit des charges de la commune, ce revenu sert à son affranchissement de dettes dont il se verrait chargé par un rôle de créances additionnels si cette ressource manquait à la commune.

On doit donc généralement décider que les habitants et possesseurs de fonds inscrits au rôle d'une commune ont chacun en particulier des droits plus ou moins étendus sur les biens communaux, quoiqu'ils n'en soient pas propriétaires *ut singuli*, et que le propriétaire n'en appaie une qu'au corps moral de l'association locale qui constitue ce que nous appelons la commune.

Ces explications préalables sont plus que suffisantes pour l'intelligence des questions qui nous restent à examiner sur les actions judiciaires qui peuvent être agitées entre les communes et les particuliers; venons aux lois.

952. PREMIÈRE QUESTION. — *Lorsqu'un terrain est mis en litige entre plusieurs particuliers dont chacun s'en prétend seul propriétaire, s'il y a quelque raison de croire que le fonds appartient plutôt à la commune, le maire du lieu peut-il intervenir ou prier pour faire déclarer que l'immeuble litigieux n'appartient qu'à la commune?*

Cette question est si simple, qu'elle n'offre aucune difficulté; et l'on doit dire que le maire manquerait essentiellement à son devoir s'il négligeait d'instruire de l'affaire son conseil municipal, et de demander au conseil de préfecture l'autorisation nécessaire à son intervention; car quoique le jugement qui sera dans la suite prononcé entre les particuliers colitigants ne pourrait pas opérer l'exception de la chose jugée vis-à-vis de la commune qui n'aurait pas été partie au procès, il lui serait néanmoins préjudiciable soit par rapport aux instructions qu'on pourrait par la suite tirer de cette procédure, soit surtout par rapport à la prescription qui s'opérerait dès lors contre la commune.

953. DEUXIÈME QUESTION. — *Lorsqu'une commune est en procès sur la propriété d'un terrain qu'elle soutient être son communal, et que le maire a été dûment autorisé pour agir au défendeur dans ce débat judi-*

ciroire, un habitant de la commune avait-il recevable à intervenir dans la cause par la raison qu'ayant personnellement son droit d'usage sur le fonds dont on voudrait évincer la commune, c'est aussi sa propre chose qui se trouve en litige, et qu'en conséquence il doit avoir la faculté de la revendiquer et défendre envers et contre tous, sans être tenu de la laisser compromettre en jugement par un tiers ?

En thèse générale, et dans toutes espèces de cette nature, l'habitant dont il s'agit doit être déclaré non recevable à former une semblable intervention, attendu que déjà il est réellement partie dans la cause par le ministère du maire, qui représente tous les membres de la commune, et que, comme nous l'avons démontré plus haut, c'est par la nécessité des choses qu'on a été de tout temps forcé d'établir ce syndicat municipal pour l'exercice des actions appartenant aux communes ; d'où il résulte que dans un litige de cette nature on ne voit point admettre l'intervention personnelle des divers habitants sans une cause extraordinaire et toute particulière ; que si le maire, agissant loyalement en cette qualité, vient à perdre son procès, tous les habitants doivent se considérer comme condamnés dans sa personne ; et que si, au contraire, il sort victorieux de la lutte, tous doivent avoir part à la victoire.

Néanmoins nous disons en thèse générale : car si le maire n'était qu'un triton se portant à colluder avec la partie adverse, comme nous croyons en avoir remarqué un exemple il y a plusieurs années, tout particulier inscrit au rôle des contributions de la commune, et qui serait en état de fournir des preuves de la fraude, pourrait certainement intervenir dans le débat, en s'adresant d'abord à l'autorité administrative pour obtenir l'autorisation de plaider dans les vrais intérêts de la commune, et de figurer en cause comme un loyal syndic, au lieu et place du maire inidèle, en suivant toutefois les formes dont nous allons parler ci-après.

934. TROISIÈME QUESTION. — *Les habitants d'une commune peuvent-ils, et singuli, ou individuellement, revendiquer la jouissance d'une propriété communale dont la qualité n'est pas contestée ?*

Cette question doit être indubitablement décidée dans un sens affirmatif, parce qu'il a toujours été vrai de dire que tout habitant d'une commune a un droit individuel quelconque à la jouissance des biens communaux du lieu, qui n'ont pas d'autre destination que celle de servir aux besoins et aux plaisirs des divers membres de la corporation municipale ; et, ce droit étant positivement consacré par les lois, entre autres par le décret du 9 brumaire an xii, il faut bien que les individus auxquels il appartient aient les moyens ordinaires de recourir à la justice pour s'en faire adju-ger l'exercice.

935. QUATRIÈME QUESTION. — *Si la qualité de fonds communal était contestée, certains habitants pourraient-ils de même individuellement, ou singuli, en demander l'adjudication au profit ou dans l'intérêt de la commune, pour se procurer, par ce moyen, la jouissance du droit d'usage sur le fonds qu'ils croient pertinents à faire déclarer communal ?*

Si l'habitant qui veut prouver qu'un terrain est public ou communal, agit en son nom propre que comme ayant un droit particulier à exercer sur ce terrain, comme quand il s'agit de la jouissance d'un droit de passage nécessaire ou utile à l'exploitation de son hériage propre, et que, pour arriver à ses fins,

il lui suffise de prouver que le sol voisin est un chemin vicinal ou un terrain communal, il devra être reçu à faire cette preuve sans être tenu de demander à cet effet aucune autorisation, ainsi que déjà nous l'avons suffisamment établi plus haut, parce qu'alors la cause foudrière du procès n'est que dans l'intérêt du demandeur, qui n'agit qu'en vertu d'un titre à lui propre et particulier.

936. Mais lorsque la propriété d'un terrain est contestée à l'égard d'une commune dans l'intérêt de laquelle on voudrait le revendiquer, un simple habitant du lieu pourrait-il intenter cette action ? Le pourrait-il en alléguant que sa demande n'est par lui formée qu'allu d'obtenir la jouissance du droit d'usage qui appartient à tous les habitants du lieu, et qu'ainsi son action a pour lui une cause qui lui est personnelle et particulière, sur laquelle il doit lui être permis d'agir et défendre en justice ? En un mot, chaque habitant peut-il, sans aucun titre qui lui soit personnellement propre, être admissible à contester, dans l'intérêt de sa commune, sur la propriété d'un terrain communal ?

Ici l'on doit faire une distinction entre les principes de la jurisprudence ancienne et ceux de notre droit nouveau.

Suivant la jurisprudence constamment adoptée et suivie jusqu'à présent soit au conseil d'Etat (1) soit à la cour de cassation (2), la simple qualité d'habitant du lieu et d'intéressé comme tel à la jouissance des biens communaux, ne suffisait point pour être admis à contester, envers des tiers, sur la propriété communale de ces biens.

Les demandes judiciaires ou actions de cette nature devaient être repoussées par lui du non-recevoir fondée sur ce qu'il n'appartient qu'au vrai propriétaire de compromettre sa propriété en jugement ; qu'ainsi la commune ou corps étant seule propriétaire de ses communaux, il n'y a qu'elle qui puisse les compromettre en litige par l'organe du maire et des conseillers municipaux dûment autorisés à cet effet ;

Que, quant aux particuliers qui ne sont nullement propriétaires individuels du fonds, le droit ou le pouvoir de le compromettre en jugement ne peut leur appartenir comme simples habitants du lieu.

Cette jurisprudence, qu'on peut dire trop rigoureuse à l'égard des habitants, qui sont autant d'associés dans le droit d'usage des biens communaux et dans les charges de la commune, n'était pas d'accord avec la loi romaine, dont on néglige trop à présent l'étude, quoiqu'elle ait été justement qualifiée de raison écrite. Suivant cette loi, il suffisait de la permission du proconsul pour que même un étranger fut admis à contester et défendre dans la cause de la commune, parce que, dit-elle, sa condition en devient meilleure : *Et si ea finem defendere velit universitatem, per militem proconsul, et si in ea prius auctorum defensionibus observatur, quoniam modo melior conditio universitatis fit* (l. 1, § 5, ff. lib. III, tit. 1).

Cette disposition du droit romain était bien certainement plus conforme aux intérêts des communes, et surtout de leurs habitants, que le système si métaphysiquement rigoureux de la jurisprudence ou de la pensée des autorités françaises : c'est pourquoi nos législateurs, adoptant de justes modifications à ce sujet, en ont voulu à établir, par les articles 48 et 50 de la loi du 18 juillet 1857, des règles moins tranchées et plus conformes aux intérêts de tous, sur la direction et l'exercice de ces sortes d'actions, comme nous

(1) Voy. dans les Questions de droit administratif, par le baron DE LORENZINI t. 1, p. 96.

(2) Voy. dans le recueil de DALLON, pour l'année 1833, p. 476 ; et pour 1839, 2^e partie, p. 13.

allons le faire voir en rapportant ici ces articles, et les accompagnant de quelques annotations propres à bien faire saisir ce point de notre droit nouveau.

Art. 49. « Nulle commune ou section de commune ne peut introduire une action en justice sans être autorisée par le conseil de préfecture. »

A cette disposition il faut joindre celle du dernier paragraphe de l'art. 54, portant qu'en aucun cas la commune ne peut défendre à l'action qu'autant qu'elle y aura été expressément autorisée. C'est-à-dire que les communes ne peuvent agir ou défendre devant les tribunaux qu'avec la même autorisation du conseil de préfecture.

« Après tout Jugement Intervenu, la commune ne peut se pourvoir devant un autre degré de juridiction qu'en vertu d'une nouvelle autorisation du conseil de préfecture. »

Ici la loi n'exige pas que la commune qui a gagné son procès en première instance obtienne une nouvelle autorisation pour défendre sur l'appel, et nous ne croyons pas qu'elle soit obligée à en venir là, soit parce que ce n'est pas ce qu'elle a demandé, soit parce qu'elle n'a pas demandé à la commune qui veut se pourvoir devant un autre degré de juridiction, et qu'il n'y a que celle qui a succumbé en première instance qui puisse se trouver dans ce cas-là; soit parce que la chose jugée d'abord à son profit ne fait que consacrer le mérite de sa demande, et qu'elle doit être admise de plein droit à défendre le jugement par elle obtenu.

937. « Cependant tout contribuable inscrit au rôle de la commune a le droit d'exercer, à ses frais et à ses risques, avec l'autorisation du conseil de préfecture, les actions qu'il croirait appartenir à la commune ou section, et que la commune ou section, préalablement appelée à en délibérer, aurait refusé ou négligé d'exercer. »

« La commune ou section sera mise en cause, et la décision qui interviendra aura effet à son égard. » Reprenons les principales expressions de cette fin d'article, pour en mieux démontrer la portée.

Cependant tout contribuable inscrit au rôle de la commune. La loi ne dit pas seulement tout habitant, mais tout contribuable inscrit au rôle de la commune, parce que ce ne sont pas seulement les particuliers habitant le territoire de la commune qui supportent les charges de l'association locale, mais encore les propriétaires fonciers qui, quoique domiciliés ailleurs, viennent y supporter leurs quotes-parts soit des impôts ordinaires dus au trésor public, soit des centimes additionnels destinés à satisfaire aux besoins de la commune, et qui en conséquence ont réciproquement leurs droits d'usage à exercer sur les communaux du lieu pour le service de leurs héritages propres, droits dont ils jouissent par le fait des locataires et fermiers auxquels ils antécédent leurs fonds à un prix d'autant plus élevé que ceux-ci trouvent plus de ressources et d'aisance dans la participation de jouissance qu'ils vont exercer sur les communaux du lieu.

A le droit d'exercer. Il est très-aisé de dire que le contribuable inscrit au rôle de la commune a ici un droit qui lui est propre, puisqu'il a, soit à raison de son domicile s'il demeure dans la commune, soit à raison de ses propriétés lorsqu'il n'y demeure pas, un véritable droit d'usage-servitude réelle sur le terrain qu'on voudrait contester à la commune; et il est nécessaire de reconnaître ici un principe d'équité qu'on ne trouvait pas dans la jurisprudence précédente, suivant laquelle il aurait été déclaré non recevable à défendre sa propre chose.

A ses frais et risques. Ces expressions sont encore absolument dans les principes de l'équité, parce qu'il ne doit être permis à personne de compromettre les intérêts d'autrui dans les chances d'un procès.

Avec l'autorisation du conseil de préfecture. Ces expressions de notre article sont surtout très-remarquables, en ce que le jugement à intervenir ne pourra être étranger à la commune, puisque c'est un communal vrai, ou prétendu tel, qui va être lui sous le poids d'un litige; et comme en aucun principe les communes ne peuvent figurer dans la cause par l'appel ou la réquisition de tous les habitants, il est absolument nécessaire d'établir à leur égard et pour chacune d'elles un syndicat représentant toute l'association, et qui, en cette qualité, puisse figurer au procès dans l'intérêt de tous. D'où il résulte que si le maire, qui est, par le droit commun, le syndic de l'association municipale, refuse ici la prestation de son ministère, il faut que le particulier qui veut intenter le procès recoure au conseil de préfecture, à l'effet d'obtenir son institution dans le syndicat qu'il se propose d'exercer relativement aux intérêts de la commune. Tel est le principe qui nécessite l'autorisation administrative dont il est ici fait mention.

Exercer les actions qu'il croirait appartenir à la commune ou section : c'est-à-dire qu'il y a même règle à suivre à l'égard des sections de commune qu'à l'égard des communes elles-mêmes, parce qu'en l'une et l'autre hypothèse les intérêts sont d'une nature tout à fait identique.

Et que la commune ou section, préalablement appelée à en délibérer, aurait refusé ou négligé d'exercer. Il faut donc que celui qui se propose d'ouvrir une action de cette nature, adresse d'abord une sommation à la commune, par laquelle il requiert le maire et le conseil municipal d'avoir à délibérer sur l'objet ou le fait du litige qu'il se propose d'intenter, et sur la question de savoir s'il ne serait pas dans les vrais intérêts de la commune d'agir directement elle-même ou d'intervenir volontiers au procès. Ce n'est qu'après ce préalable, et quand la commune aura, soit par une réponse positive, soit par son silence, expressément ou tacitement refusé de se mêler de l'affaire, que le demandeur devra s'adresser au conseil de préfecture pour obtenir son autorisation.

Si, sur cette réquisition, le maire et le conseil municipal se portent à agir directement eux-mêmes, alors le particulier doit en rester là, attendu qu'il se trouvera suffisamment en cause, comme tous les autres habitants, par le fait de leur syndicat commun.

La commune ou section sera mise en cause. L'avis qu'il s'agit d'un terrain vrai ou prétendu communal, la commune doit nécessairement être appelée au procès, sauf à elle à y conclure et débattre sur les droits qu'elle peut y prétendre, ou à n'y figurer que par sa présence, et laisser prononcer le jugement sans prendre de conclusions.

Et la décision qui interviendra aura effet à son égard. C'est-à-dire que si le demandeur gagne son procès, le fonds sur lequel portait le litige sera reconnu et déclaré être la propriété de la commune, par l'effet du jugement prononcé contrairement avec ce syndicat particulier et extraordinaire au moyen duquel elle figurait en cause, quoique le maire eut refusé d'y paraître lui-même; et qu'au contraire, si ce même demandeur est condamné, la commune sera aussi, quant au fond, condamnée dans la personne de ce syndicat particulier (1).

938. A l'égard des frais et dépens de la procédure,

(1) Avant la loi communale du 30 mars 1836, la jurisprudence

belge était conforme à la jurisprudence française, rappelée

il faut faire une distinction entre le cas où le demandeur qui a voulu intenter le procès a succombé dans sa demande, et celui où il est sorti victorieux de la lutte.

Dans le premier cas c'est le demandeur qui doit être condamné à supporter seul tous les dépens, parce qu'il a voulu dès le principe s'entêter le procès qu'à ses frais et risques, et que le refus de la commune d'en ouvrir elle-même l'action se trouve justifié par l'événement.

Dans le second cas, au contraire, nous croyons que la commune doit supporter la charge des dépens non recouverts sur la partie adverse, soit par l'empire du principe d'équité qui ne permet à personne de s'enrichir aux dépens d'autrui, soit par rapport à la règle du droit positif qui ne soufre aucune société dans laquelle il soit permis à l'un de participer aux bénéfices sans supporter réciproquement la charge pesant sur la chose : *Et non consentimus totum societatem nullam esse; ut alter lucrum sentiret, alter periculum lucrum, et damnum sentiret; iniquissimum cum genus societatis est, ex quo quis damnum, non etiam lucrum spectat* (L. 29, in fine, ff. lib. XVII, tit. II).

939. Art. 30. « La commune, section de commune ou le contribuable auquel l'autorisation aura été refusée, pourra se pourvoir devant le roi ou le conseil d'Etat. Le pourvoi sera introduit et jugé en la forme administrative; il devra, à peine de déchéance, avoir lieu dans le délai de trois mois à dater de la notification de l'arrêt du conseil de préfecture. »

Cet article confirmerait encore palcment, s'il en était besoin, la faculté qui appartient aux habitants et usagers sur les fonds communaux, de revendiquer l'exercice de ce droit, et par conséquent de plaider dans l'intérêt même des communes pour leur faire adjuget la propriété de leurs communaux, afin d'arriver par ce moyen à la jouissance de leurs usages individuels.

§ V. — DES FORMALITÉS SPÉCIALES À APLIQUER DANS L'EXERCICE DES ACTIONS JUDICIAIRES ENTRE LES COMMUNES ET LES SECTIONS DE COMMUNE.

940. Formalités à remplir par celui qui veut agir contre une section de commune. Les mêmes que s'il s'agissait d'une commune.

941. Délibération du conseil municipal. Autorisation du conseil de préfecture.

942. Formalités quand une section de commune veut plaider contre la commune ou une autre section. Règles pour les dépens. *Quid si la commune avait des deniers libres?*

943. Les sections de commune consistent dans la réunion de divers hameaux ayant par-devers eux des intérêts collectifs ou des communaux à part ou séparés de ceux de la grande commune ou d'autres sections.

Comme ayant à part des fonds qui leur sont exclusivement propres, les sections de commune sont né-

cessairement, quant à leurs patrimoines, dans le même état que les communes ordinaires; et l'on doit dire que la propriété de leurs biens n'appartient qu'au corps de la section, mais que ceux qui habitent le territoire sectionnaire y ont leur droit d'usage; et c'est pourquoi nous venons de voir qu'aux termes de l'article 19 de la loi de juillet 1837, les contribuables inscrits aux rôles des sections de commune ont aussi le droit d'exercer à leurs risques et périls les actions de leurs sections, en suivant les règles expliquées ci-dessus.

Ici les actions judiciaires peuvent être agitées ou entre un particulier et une section de commune, ou entre une section et sa commune principale, ou entre deux sections de commune voisines l'une de l'autre.

1° Si le litige s'élève entre une section de commune et un particulier qui se porte à élever une contestation contre elle, l'action étant collective contre un seul corps moral formé par la section, il est nécessaire de pourvoir d'abord à l'établissement d'un syndicat représentant tous les habitants de la section pour pouvoir agir régulièrement en leur nom collectif et social.

Il faut donc que le particulier qui veut agir contre la section en corps, s'adresse au préfet pour le prier d'établir une commission syndicale chargée de représenter la section dans le litige, et de nommer lui-même trois ou cinq membres de cette section, qu'il doit choisir parmi les électeurs municipaux, et à leur défaut parmi les citoyens les plus imposés, pour en composer une commission chargée d'agir au nom de la section, conformément au vœu de l'art. 36 de la loi du 18 juillet 1837.

944. Après s'être ainsi occupé de la création civile de sa partie adverse, le demandeur doit soumettre l'affaire au conseil municipal, comme si elle in-éssait toute la commune, parce qu'il est aussi le conseil de la section; et ensuite, muni de la délibération de ce conseil, à laquelle il joindra toutes les pièces et titres propres à justifier ses prétentions, il s'adressera de nouveau au préfet pour le re transmettre le tout au conseil de préfecture, à l'effet d'accorder, ou plutôt de refuser, s'il y a lieu, l'autorisation nécessaire à la section pour pouvoir légalement plaider.

Et c'est au moyen de ces formalités préalables que le tribunal pourra être légalement saisi de la contestation qui devra être jugée entre le demandeur et le syndicat qui aura été désigné à cet effet par les membres de la commission syndicale pour la défendre s'il y a lieu.

945. 2° Aux termes de l'art. 36 précité, lorsqu'une section est dans l'intention d'initier ou de soutenir une action judiciaire contre la commune elle-même, il doit être, comme on l'a déjà dit ci-dessus, « forme pour cette section une commission syndicale de trois ou cinq membres que le préfet choisit parmi les électeurs municipaux, et, à leur défaut, parmi les citoyens les plus imposés. »

« Les membres du corps municipal qui seraient intéressés à la jouissance des biens ou droits revendiqués par la section, ne devront point participer aux délibérations du conseil municipal relatives au litige. »

« Ils seront remplacés, dans toutes ces délibérations, par un nombre égal d'électeurs municipaux

n° 536 : ainsi le 13 janvier 1834, la cour de Liège (J. de B., 1834, n. 179) déclara que l'action appartenait aux habitants et usagers, ne pouvant être intentée que par ceux qui sont préposés à l'exercice des droits de la commune.

La même cour, saisie en cour de cassation, avait jugé la 11 juin 1837 (J. de B., 1837, n. 365) que l'exception résultait du défaut de qualité dans le chef de quelques habitants qui réclamaient

un simple droit d'usage appartenant à la communauté, et d'ordre public.

A l'imitation de la loi française, la loi communale de Belgique a consacré, dans son article 150, un principe diamétralement opposé à celui que reconnaît la jurisprudence que nous venons de rappeler.

« de la commune, que le préfet choisira parmi les habitants ou propriétaires étrangers à la section.

« L'action est suivie par celui de ses membres que la commission syndicale désigne à cet effet. »

3^e Art. 87. « Lorsqu'une section est dans le cas d'intenter ou de soutenir une action judiciaire contre une autre section de la même commune, il sera formé pour chacune des sections intéressées une commission syndicale conformément à l'article précédent (1). »

A tout cela l'art. 58 ajoute, comme règle générale sur le paiement des frais, que « la section qui aura obtenu une condamnation contre la commune ou contre une autre section, ne sera point passible des charges ou contributions imposées pour l'acquiescement des frais et dommages-intérêts qui résulteraient des faits du procès; »

Et que « si en sera de même à l'égard de toute partie qui aurait plaidé contre une commune ou une section de commune. »

Il y aurait en effet une espèce de contradiction entre le principe et la conséquence, si celui qui gagne son procès avec dépens et dommages-intérêts, devait être passivement compris au rôle de contributions fait dans la commune pour le payer lui-même.

Néanmoins, s'il y avait, dans la caisse de la commune, des deniers libres, on pourrait lui en remettre le montant jusqu'à concurrence de ce qui lui serait dû, parce que, les sommes de cette nature ne devant pas être distribuées aux habitants, il ne recevrait toujours pas son paiement par la remise de sa propre chose en ses mains.

§ VI. — DES PRINCIPES GÉNÉRAUX CONCERNANT LES TRANSACTIONS, ET DES SITUATIONS NÉCESSAIRES POUR LES CONCLURE AVEC LES COMMUNES.

943. Nature de la transaction. Nécessité de la faire homologuer quand une commune en a fait une.

943. Nous terminerons ce chapitre par exposer assez sommairement ce qui a rapport aux transactions par lesquelles on peut prévenir ou terminer les procès des communes, ainsi qu'on le pratique avec moins de formes entre particuliers.

Pour bien saisir l'idée mère qui gouverne cette matière, il faut observer avec soin qu'une transaction est d'une nature totalement différente de celle d'un acte de libéralité, comme celui qui aurait lieu si l'une des parties faisait gratuitement la remise de ses droits à l'autre.

Pour qu'il y ait véritablement transaction, il faut que chacun des plaideurs, agissant dans la vue de se réconcilier ou doute qu'il aperçoit sur l'ensemble du procès, consente à en abandonner un chef, ou une partie de la chose litigieuse, pour conserver le surplus; ou, enfin, à payer un prix à sa partie adverse pour acheter la paix, dans la même vue de conserver le tout; sans quoi il n'y a point de transaction: *Transactio nullo iure, vel re-ento, seu promisso, minime procedit* (L. 38, Cod. lib. II, tit. VI) en sorte que la

transaction est un acte à titre onéreux qui participe essentiellement de la vente; et c'est pourquoi, suivant le dernier paragraphe de l'art. 2045 du code civil, « les communes et établissements publics ne peuvent transiger qu'avec l'autorisation expresse du gouvernement; » et, aux termes de l'art. 39 de la loi du 18 juillet 1857, « après les délibérations des conseils municipaux exigées par cette même loi (art. 19, § 10, et 21, § 5), toute transaction consentie par un conseil municipal ne peut être exécutée qu'après l'homologation par ordonnance royale s'il s'agit d'objets immobiliers, ou d'objets mobiliers d'une valeur supérieure à trois mille francs, et par arrêté du préfet ou conseil de préfecture dans les autres cas, » pris égard à ce que les communes sont, sous le rapport de leurs intérêts, soumises au pouvoir administratif, comme les mineurs à celui de leur tuteur (2).

CHAPITRE XXXIII.

De la législation actuelle concernant les principaux établissements publics, et des biens qui leur appartiennent.

944. Étendue à donner à la matière pour la traiter dans tous ses détails. Division de la matière.

944. Ce que nous avons à dire dans ce dernier chapitre ne peut être que bien décousu.

D'une part toutes les lois fondamentales anciennement portées sur les établissements publics ont été abrogées ou bouleversées par notre révolution, et les règles à invoquer aujourd'hui sur cette matière se trouvent dans diverses lois nouvelles portées jusqu'à ce jour.

D'autre part, lorsqu'il s'agit des biens de l'État ou des communes, surtout en ce qui concerne les propriétés foncières, la masse en est territorialement circonscrite et indiquée avec plus ou moins d'exactitude et de précision; mais quand on arrive aux biens des établissements publics, tout y est vague et dispersé; et si l'on voulait descendre dans tous les détails des diverses espèces de propriétés et de droits qui peuvent leur appartenir, et signaler toutes les conditions sous lesquelles ils les possèdent, ainsi que les charges dont ils peuvent être affectés, il faudrait un grand ouvrage qui s'étendrait tout à fait en dehors de notre sujet. Nous nous bornerons donc, parce que nous croyons devoir nous borner, à indiquer en général les diverses classes de biens des établissements publics, et à signaler les règles exceptionnelles du droit commun auxquelles ils sont soumis, ainsi que l'analyse des principales lois qui les concernent.

Les établissements publics dont nous avons à nous occuper ici quant à l'indication des lois qui s'y rapportent spécialement, et à la nature des biens qu'ils possèdent, sont :

L'université royale, avec les établissements d'instruction publique qu'elle embrasse dans son faisan; Les hospices et bureaux de bienfaisance; Les fabriques ecclésiastiques.

(1) L'art. 46 de la loi communale de Belgique prescrit une mesure semblable.

(2) L'art. 76 de la loi communale de Belgique consacre un principe analogue.

SECTION PREMIÈRE.

DES BIENS DE L'UNIVERSITÉ ROYALE ET DES DIVERS ÉTABLISSEMENTS D'INSTRUCTION QU'ELLE ENTRAÎNE DANS SON FAISCEAU (1).

945. Rappel des lois sur les établissements d'instruction publique. Création de l'université.
946. Entretien des locaux à charge des villes. Dons et legs, par qui acceptés.

(1) HENNEQUIN, p. 161 à 168, entre ici dans plus de détails : « C'est au sixième siècle, dit-il, que l'école de Paris, considérée par plusieurs écrivains comme la continuation de l'école Palatine (2), s'est constituée en corporation. L'acte de création n'est pas rapporté, mais des documents authentiques montrent, dès le sixième siècle, la réunion des maîtres et des étudiants formant, sous le nom d'*Université*, un corps composé de sept compagnies : la faculté des arts divisée en quatre nations (3), et les facultés de théologie, de droit et de médecine. Peu après ces commencements, l'université de Paris n'a pas cessé de s'étendre ; et, sous ce rapport, son histoire est celle des différentes universités créées depuis en France. Ses revenus ne consistaient guère que dans des taxes mêmes, imposées sous le nom de *bourses* à ses étudiants, ou dans les droits exigés des candidats, au moment de la collation des grades. Mais sans faut-il reconnaître que la position de l'université s'était pas celle de la plupart des collèges créés dans son sein. Pourvus, par de puissants et généreux fondateurs, de tout ce qui peut assurer de l'influence et de l'honneur, ces établissements étaient quelquefois au rang des plus riches de la société : le seul collège d'Auch possédait un revenu de 30 à 40,000 francs (4). »

« Au début de la révolution, le système qui considérait l'instruction comme une dette de la société envers chacun de ses membres, et le désir d'étendre entre tous les Français une égale répartition des bénéfices de l'enseignement, exercent sur le sort des fondations établies en faveur des boursiers et des collèges une délicate et fatale influence.

« L'Assemblée constituante, en traitant dans son décret constitutionnel du 3 septembre 1793 le plan d'une instruction publique, dont les établissements seraient distribués graduellement dans un rapport combiné avec la division du royaume, supprime virtuellement les corporations enseignantes distinguées sur le territoire sous le prétexte de l'importance relative des populations. Ainsi, une loi du 28 octobre 1793 plaça-t-elle au rang des biens nationaux, les propriétés des anciens établissements universitaires, propriétés qui, d'après les classifications projetées, ne pouvaient plus atteindre le but de leur destination. Toutefois, les établissements enterrés à l'enseignement ne pouvant pas être immédiatement remplacés, furent, comme les maisons hospitalières et les fabriques, mis sous la protection d'un service temporaire que la convention nationale se garda bien d'ôter.

« Une loi du 8 mars 1793 ordonna la vente, à quelques exceptions près, de tous les biens formant la dotation des établissements destinés à l'enseignement, moins qu'ils n'eussent pu de leur résultat, et dont une loi du 15 fruct. an 3 suspendit l'exécution.

« Depuis le règne de la Convention, les secours si longtemps accordés à l'instruction furent tous ou détournés, et les bibliothèques de l'ignorance peurent de l'oubli à partir sur la France.

« Les écoles centrales, créations de l'an III, les écoles primaires, organisées par une loi de brumaire an IV, se firent que mieux

947. Tribunaux compétents pour statuer sur la revendication de biens cédés à l'université, et sur les autres questions de propriété.

948. Revenus de l'université.

945. En ce qui touche aux anciens établissements de l'instruction publique, on voit qu'ils avaient été anéantis et qu'en fait ils avaient disparu depuis 1793 et 1795.

La première loi spécialement portée, depuis cette

sortie par leur impuissance le vide que la disparition des corporations enseignantes avait laissé dans l'instruction. Le tiers de la grande loi du 11 brumaire an 4 fut de laisser l'instruction publique, non pas précisément sans ressource, puisqu'elle imposa au trésor la création d'un nombre considérable de bourses, mais de subordonner l'enseignement aux vicissitudes des finances de l'État. C'est dans la discussion de cette loi que le système d'une éducation publique et gratuite, combattu par d'habiles auteurs, et déjà réfuté par sa propre impossibilité, fut converti pour toujours (5). L'utilité d'une éducation indépendante avait été reconnue; aussi, le *Pégase*, *de militaire apostat*, en l'an 11, aux *Egées*, fut il investi de différentes propriétés immobilières, plus tard cédées à la caisse d'amortissement, en échange d'une rente inscrite de 300,000 francs (6). Ces institutions précitées virent bientôt s'absorber dans une plus vaste conception (décret des 10 mai et 17 mars 1809.)

« Ce fut sans doute une grande pensée que celle d'un corps enseignant chargé de conserver le trésor des connaissances humaines, de l'ouvrir à tous, et d'être même gratuitement les parties de l'enseignement indispensable à tous les hommes. Si cette idée destructive de l'autorité du père de famille armait le pouvoir d'une influence injuste et dangereuse, du moins ne manquait-elle pas de grandeur, et c'est tout ce que l'on veut dire ici.

« Le système financier, suivi lors de l'établissement du *Prétendu*, fut appliqué dans la plus grande proportion au moment de la création de l'université.

« Aux termes du décret du 17 mai 1808, les 400,000 francs du revenu appartenant à l'instruction publique formeront l'apanage de l'université. Toutes les rétributions payées pour collation de grade, doivent être versées dans son trésor ; il lui en est être prélevé au profit de l'université, dans toutes les écoles de l'empire, au vingtième de la rétribution payée par chaque élève pour son instruction. C'est la taxe universitaire (7). Depuis l'établissement de l'université, des décrets l'ont dotée de tous les immeubles non aliénés et demeurés disponibles qui ont appartenu aux anciens établissements d'instruction publique.

« Une réflexion, qui doit plus particulièrement trouver place dans ce traité, se présente ici. Comme les biens des communes, comme ceux des fabriques, comme ceux des hôpitaux, les biens immeubles de l'université échappent aux règles du droit commun sous le double rapport de l'administration et de l'aliénation.

« Un arrêté du conseil de l'université, en date du 21 mars 1811, a décidé que les règles prescrites par le décret du 12 août 1807, pour la location des biens des hospices, seraient suivies pour le bail des biens appartenant à l'université (8). Un autre arrêté en date du 4 août 1811 décide, en se fondant sur l'art. 175 du décret du 15 novembre 1811, que les formes observées pour la vente des immeubles appartenant aux hospices seront applicables à l'aliénation des biens universitaires. Ce n'est du reste qu'en vertu d'une

(2) L'école fondée par Charlemagne, et à laquelle il avait ouvert son palais. Voir *Histoire de l'Université de Paris*, par Croiset (1771); *Dissertation sur les origines de l'Université*, t. VII, p. 98.

(3) France, Picardie, Normandie, Angoulême, que l'Université a complétement perdus. Voir la *Dissertation ci-dessus* indiquée.

(4) Les colléges de Paris possédaient de plus d'un million quatre cent mille francs de revenu. Ceux d'Angers possédaient chaque année plus de cinquante mille francs.

(5) Voir notamment le discours prononcé au tribunal par M. Simon, le 8 fruct. an 3 (28 avril 1802).

(6) Loi du 8 pluviose an 11; décret du 11 ventôse suivant; décret

du 8 mars 1808. Voir l'ouvrage intitulé : *Système de l'Université de France*, par M. Bouda, p. 230.

(7) Jugé que la taxe universitaire doit être solennelle, non seulement sur les baux d'étude, mais sur le prix total de la pension (chose et loyer) aux bacheliers de l'université, 17 juin 1831, sans appel de Paris.

(8) Revenu des lois et règlements concernant l'instruction publique, t. V, p. 306. Ces règles ont changé en France. Les communes, hospices et tous autres établissements publics, peuvent affermer leurs biens sans plus (18 ans) et au-dessous, sans autre formalité que celle prescrite pour les baux de 9 ans (loi du 25 mai 1835).

époque, sur ce grand objet, est du 7 ventôse an xi (ou 25 février 1793), par laquelle la convention nationale ordonna l'établissement des écoles centrales, avec de grands développements sur les divers genres et objets de l'instruction publique, il y est dit, entre autres, par l'art. 2, § 6, que chaque école aura un professeur d'économie politique et de législation.

La seconde loi portée, dans ces temps révolutionnaires, sur l'instruction publique est du 3 brumaire an iv (ou 25 octobre 1795). L'art. 2, § 1, lit. II, porte, entre autres, qu'il y aura, par école centrale de département, un professeur de législation.

Le 11 floréal an x (ou 1^{er} mai 1802) est survenue la loi touchant les écoles primaires, l'établissement des lycées, et les écoles spéciales. L'art. 24 porte que les écoles spéciales existantes sont maintenues; et l'art. 25, qu'il pourra être établi dix écoles de droit ayant quatre professeurs au plus. Sur quoi il faut bien remarquer que jusque-là il n'y avait point encore eu d'écoles spéciales de droit, et que quant à ce genre d'enseignement, il fut entièrement anéanti et reporté dans le futur par la disposition de cette loi déclarant qu'il pourra être établi à l'avenir dix écoles de droit; d'où il résulte que dès lors on vit cesser les fonctions des professeurs de législation qui précédaient, et depuis la loi du 3 brumaire an iv (25 octobre 1795), avait été faite par les écoles centrales de département.

Suivant l'art. 42 de cette loi de floréal an x, il doit être formé, sur les traitements des professeurs de lycées et des écoles spéciales, par conséquent des écoles de droit, un fonds de retraite qui n'exécuta pas le vingtième des traitements, lequel est affecté aux pensions de retraite qui seront accordées après vingt ans de service, et réglées en raison de l'ancienneté.

C'est la loi du 22 ventôse an xi (15 mars 1803) qui a établi et prescrit l'organisation des écoles de droit; et par le décret du 10 février 1806, deux mois de vacances leur sont accordés, à dater du 1^{er} septembre au 1^{er} novembre.

La création et l'organisation de l'université ont eu lieu par décret impérial du 17 mars 1808. Elle est composée d'autant d'académies qu'il y a de cours d'appel, et les facultés de droit font partie de ces académies, chacune dans la localité où elle se trouve.

§ 46. Telle est l'analyse succincte des dispositions que nous trouvons dans nos lois nouvelles sur la restauration de l'université et des autres établissements d'instruction publique en France; reste à rappeler succinctement aussi les règles spéciales qui concernent leurs biens.

Et d'abord, aux termes de l'art. 40 de la loi du 11 floréal an x, les bâtiments des lycées ou collèges doivent être entretenus aux frais des villes de leur situation.

Suivant l'art. 45 de la même loi, le gouvernement doit autoriser l'acceptation des dons et fondations faits par des particuliers en faveur des écoles ou de tout autre établissement d'instruction publique; c'est-à-dire que l'acceptation, d'abord faite par le grand maître, ainsi qu'on va le remarquer plus bas, doit être ensuite approuvée par le roi en son conseil.

Par un décret du 11 décembre 1808, les biens meu-

bles et immeubles et les rentes provenant des prytanées français, universités, académies et collèges anciens, et qui n'auraient été aliénés ni affectés à d'autres services publics par aucun décret, sont cédés à l'université. Et par les divers articles contenus au tit. I et II du chapitre IV d'un autre décret du 15 novembre 1811, porté sur le régime général de l'université, il est, pour l'avenir, amplement pourvu aux règles à observer sur l'exacte exécution du décret précédent de 1808, et sur les formalités requises pour rendre légales les dotations et fondations qui seraient faites à l'avenir au profit de l'université, comme encore pour l'établissement des bourses dans les collèges, et, en un mot, pour l'acceptation des dons et legs faits au profit de ce grand établissement national.

Aux termes de l'art. 171 de ce décret, « le grand maître pourra être autorisé à accepter, après délibération du conseil de l'université, les donations et fondations qui seront faites à l'avenir à l'université, en observant les formes et conditions prescrites pour les acceptations des donations et legs faits aux communes et aux hospices, par nos arrêtés et décrets sur cette matière, dont les dispositions sont déclarées applicables aux legs et donations faits à l'université » c'est-à-dire qu'il faut que le grand maître ait recours à une ordonnance du roi pour que l'acceptation provisoirement faite par lui obtienne irrévocablement ses effets; comme il est constant, à l'égard des hospices, que leurs administrateurs doivent recourir au roi pour approuver, par ses ordonnances, les dons faits à leurs établissements, lorsqu'ils les ont déjà provisoirement acceptés.

Telle est, en surplus, la règle généralement établie pour les dons et legs faits au profit des fabriques et autres établissements publics, ainsi qu'on le verra ci-après.

§ 47. Lorsqu'il s'élève des contestations sur la propriété des biens qu'on a voulu donner ou transférer à l'université, et qui sont revendiqués par des tiers, c'est par-devant les tribunaux ordinaires que ces sortes de débats doivent être portés, poursuites et diligences du recteur de la situation, et dans les formes prescrites pour les affaires domaniales (voy. l'art. 8 du décret impérial du 29 août 1813.)

Les mêmes règles de compétence de justice ordinaire doivent être observées dans les cas où les héritiers des donateurs ou testateurs se pourvoient en nullité de donations ou de testaments faits au profit de l'université, ou en réduction de libéralités pour cause d'insuffisance, attendu que ce sont toujours là des questions de propriété qui ne peuvent être que dans le domaine de la justice ordinaire.

§ 48. Les bâtiments des collèges et autres établissements d'instruction publique, qui, avec tous leurs accessoires matériels, appartiennent à l'université, ne sont en quelque sorte que des propriétés nominales pour elle, puisqu'elle n'en retire que le revenu indirect qui résulte des logements des directeurs et des étudiants qui sont adonnés à les habiter à raison des pensions.

Mais l'université n'en est pas moins dotée d'un riche trésor, qui se compose des droits qu'elle perçoit sur

autorisation émanée du pouvoir royal, que des biens qui concourent à l'entretien d'un service public peuvent être échangés ou vendus.

« Les propriétés de l'université se trouvent donc dans des conditions particulières d'existence; elles ne se régissent ni se valent d'après les lois de la propriété privée.

« Les corporations légalement autorisées, qui ne sont pas, comme les établissements dont il vient d'être question, parties inté-

grantes de l'administration publique, sont cependant aussi placées sous des principes de conservation et de durée. Leurs biens doivent être régis d'après les règles particulières à chaque institut, et confiées, non pas à une commission académique, mais à une autorité prise dans leur sein. Les conditions d'existence de cette classe de la propriété sont identiquement celles de toute dépendance des hospices, des fabriques ou de l'université. »

les écoles primaires tenues par des instituteurs particuliers, sur les élèves des collèges, ainsi que sur les étudiants des hautes classes, qui sont chargés de lui payer divers sommes à raison des examens et actes publics qu'ils y subissent, comme encore des diplômes de bachelier, de licencié, et de docteur, dont ils tiennent les avantages.

C'est au moyen de toutes ces recettes dont la masse doit être considérable, que le trésor de l'université peut satisfaire, en tout ou en partie, aux dépenses de son conseil, ainsi qu'aux dotations des diverses chaires de professeur, suivant leur rang.

SECTION II.

DES BIENS DES HOSPICES AINSI QUE DE CEUX DES BUREAUX DE BIENFAISANCE ET DE CHARITÉ.

949. Lois qui ont suspendu la vente des biens des hospices et réglé le mode de leur administration.
950. Les hospices sont des établissements communaux.
951. L'ameublement des biens qui y sont affectés au leur appartenant, nécessite l'autorisation royale pour leur acquisition.
952. Dispositions de la loi française du 16 juillet 1837 sur l'acceptation des dons et legs faits aux hospices.
- 953 2°. Les hospices peuvent acquérir, sans autorisation, par la prescription.
953. Avis préalable du conseil municipal sur toute aliénation, acquisition, etc., relative à des établissements publics.
954. En France on tient au emprunt par les hospices, les dispositions concernant les emprunts par les communes.
955. Ils ont besoin d'une autorisation royale pour acquérir.
956. Il en est de même en cas d'échange. Nécessité d'une expertise dans ce cas.
957. Les hospices ne peuvent vendre sans autorisation.

(1) HENNEQUER, t. I, p. 144, dit, à l'occasion des hôpitaux : « Chez les peuples de l'antiquité, le paupérisme était à peu près inconnu. L'esclavage avait du moins cela d'utile, que les maîtres nourrissaient leurs esclaves, à l'exception seulement de ceux qui, étant incapables de servir, étaient et quelquefois abandonnés par eux à la charité publique : s'étaient-ils en ce cas, ils se nourrissaient des premiers éléments, et que saint Laurent appelait le trésor de l'Église.

« On a dit, en parlant de l'origine des biens ecclésiastiques, que la subsistance des indigents était prélevée sur les offrandes volontaires des fidèles. « La liberté de l'Église, dit FLAHER, procura aux chrétiens les moyens de mieux soigner les pauvres, il y eut à cette époque des monastères où les religieux ou distribuait des aumônes aux plus nécessiteux, s'était le diacre qui en était chargé ; l'autre manière de soigner les pauvres était de leur résider et de les a nourrir en commun. Cette dernière méthode a donné naissance aux hôpitaux, qui se multiplièrent promptement sous Justinien, époque de son règne. (Institution au droit ecclésiastique, ch. XXX, t. I, p. 566.) »

« Les rois francs, ayant embrassé le christianisme, favorisèrent les hôpitaux établis et en fondèrent de nouveaux ; de là des *Adelpho-tan* et des *hospices* dont l'origine se perd dans la nuit des temps, et qui sont réputés de droit aussi anciens que les cathédrales, près de laquelle ils sont ordinairement situés. (Voy. sur l'établissement des hôpitaux en France : édit de février 1566, art. 23; déclaration du 25 août 1589; édit d'avril 1636 et du juin 1661.)

« Une question controversée dans l'ancienne législation était celle de savoir si les hôpitaux étaient nécessairement à l'édit de

1566. Quant à l'autorisation pour ester en justice, ils sont assimilés aux communes.

958. Il en est ainsi pour les transactions;

959. Pour les remboursements de capitaux qu'ils leur feraient;

960. Pour les haux de leurs biens.

961. Qu'entend-on par la legs fait aux pouvoirs sans entraînement? Qu'il si le testateur avait changé de domicile depuis son testament?

949. Les bureaux de bienfaisance et de charité, dans les lieux où l'on en a établi, sont, sous le rapport de leurs biens, soumis aux mêmes règles que les hospices civils : pourquoi nous les joignons ici ensemble.

Dans les temps de l'exaltation qui s'était emparée des esprits durant les premières années de notre révolution, l'on avait d'abord permis la vente des biens des hospices par une loi du 18 août 1792. Pour arriver à ce trait d'aveuglement métaphysique, on disait que ces établissements appartenant eux-mêmes à l'État, leurs biens devaient être considérés comme faisant partie des domaines nationaux qui avaient été mis en vente.

Mais les charges dont le patrimoine des hospices était grevé, devaient suivre la confiscation, et devenir elles-mêmes nationales (vry, la loi du 22 messidor an 10), et cette mesure, d'ailleurs inhumaine, entraînait, pour le trésor public, bien plus d'embarras qu'elle ne pouvait momentanément produire d'avantage pour le corps de la nation.

Aussi, par une seconde loi du 28 germinal an 11, cette vente spoliatrice des hospices fut d'abord suspendue dans son exécution, et ensuite les biens non vendus de ces établissements leur furent rendus par une troisième loi du 16 vendémiaire an 11, ainsi qu'une autre subséquente du 16 messidor an 11, règle la manière dont ils doivent être administrés (1).

950. Lorsqu'il s'agit de l'université, l'on doit dire qu'elle constitue un établissement national, attendu

1796 (a) pouvaient être considérés comme inventés par le seul fait de leur existence, et sans l'intervention de l'autorité publique, de la capacité civile, en telle sorte qu'il leur fut permis d'acquiescer et de posséder. Il ne s'agit pas d'entrer dans l'esprit du présent traité d'explorer sur ce point les variations de la jurisprudence ; mais il importe de constater que tous les hospices fondés depuis l'édit n'étaient placés au nombre des personnes civiles, capables de contracter, qu'autant que leur création avait été autorisée par des lettres patentes enregistrées au parlement.

« Ainsi que nous l'avons expliqué, les évêques étaient, dans les premiers temps du christianisme, les dispensateurs souverains des aumônes et des secours, par conséquent les administrateurs suprêmes des hôpitaux et des hôtels Dieu ; et tel était encore l'usage en France, au 16^e siècle, comme on le voit par les art. 13 et 14 des coutumes de Clermont de 1561, au mois de janvier 1560. (Ordonnances du 1^{er} mars, t. XXII, p. 283.)

« Malheureusement, dès cette époque, des abus s'introduisirent dans la discipline ecclésiastique. Trois siècles plus tard, sous le règne de François I^{er}, les hôpitaux furent sécularisés, s'est-à-dire soumis à la tutelle immédiate de l'autorité civile. Une déclaration de 1545 généralisa les règles déjà posées, relativement aux légataires, par une déclaration de 1543, et cette grande révolution dans l'administration des hospices fut consommée. Depuis ce moment, les biens appartenant aux hôpitaux de nos provinces distincts et séparés de ceux de l'Église, ce qui n'empêcha pas, au moment de

(a) L'ordonnance de 1789 défendit la création d'un nouveau établissement de bienfaisance, sans la permission expresse du roi, donnée sous forme législative.

qu'elle embrasse tout le royaume dans son faisceau ; mais il faut descendre un peu de degré plus bas lorsqu'on en vient aux hospices, aux bureaux de bienfaisance, aux fabriques et autres établissements publics d'un ordre inférieur ; et, quoiqu'ils aient des biens à eux propres, on doit les ranger dans la classe des établissements communaux, comme cela nous est positivement indiqué par l'art. 910 du code civil, *puisque les dispositions entre-vifs ou par testament au profit des hospices, des pauvres d'une commune, ou d'un établissement d'utilité publique, n'ont leur effet qu'autant qu'elles seront autorisées par un arrêté du gouvernement*. Ces établissements, envisagés par rapport à la protection due à leurs intérêts, doivent être considérés comme étant en quelque sorte des parties accessoirement unies aux communes dans le sein desquelles on a voulu en attacher la fondation ; et c'est pourquoi les administrateurs municipaux de ces communes sont, comme on va le voir, appelés à délibérer sur les intérêts mêmes de ces établissements, comme sur ceux de leurs propres municipalités.

931. En ce qui touche à la manière d'acquiescer, il faut d'abord observer deux choses : l'une, que le roi est le tuteur de tous les établissements d'utilité publique approuvés par les lois ; l'autre, que les biens qui sont une fois légalement acquis aux hospices ou autres établissements, se trouvent amortis dans leurs mains, et cessent, durant cet état de choses, de produire, au profit du trésor de l'État, les droits de mutation qui s'y versent dans les cas d'aliénation des biens de particuliers.

Voilà pourquoi il faut une autorisation spéciale du gouvernement, même pour accorder les dotations qui peuvent être nécessaires aux établissements publics.

la révolution, d'agiter la question de savoir si les propriétés, que tant de pieuses fondations avaient attribuées aux maisons hospitalières, devaient être comprises dans les biens ecclésiastiques, comme tels réunis au domaine de l'État et mis en vente. Cette question fut affirmativement résolue. Un décret du 28 octobre 1793 plaça les biens des hospices au nombre des biens nationaux ; et cependant un sentiment facile à comprendre prévalut dans ce premier moment les hospices d'une mesure dont il était si difficile de prévoir les funestes résultats (voir les lois des 5 décembre 1793 et 5 mai 1795). Avec le temps, les législateurs s'affaiblirent de leurs erreurs. Le principe de la centralisation et du fûté dans l'administration des biens de l'État et dans l'acquisition de ses obligations, triompha ; la loi du 23 messidor an 5 fut publiée ; les vœux se commencent à élever immédiatement, et un cri de douleur s'éleva de tous les points de la France.

« L'arrondissement d'une dotation que la pitié, que la bienfaisance avaient créée (2), livrait au hasard des dépenses des nécessités qui ne s'ajoutent pas. Une expérience de deux années démontre que l'assurance de l'État était tout à la fois incertaine et ruinée. Un grand danger surgit, d'établir celui de laisser l'œuvre sans soutien. » Ne vous exposez pas, disent un auteur au comte de la Rochefoucauld, au malheur déplorable de voir malgré nous les fonds des hôpitaux dévorés de leur destination ; ne vous exposez pas à la tentation que fait autre l'urgence des besoins. « Un torrent impétueux peut renverser les digues les plus fortes. (Moniteur, an 7, n° 23.) » Il fut survenu, par une loi du 10 fructidor an 7, à l'abolition des biens des hospices, ce qui n'empêcha pas que le système des allocations ne continuât d'exister, sur quelques points de la république, se démontre en influence.

(2) Les revenus des hôpitaux et hospices du royaume s'élevaient à près de 30 millions. A Paris seulement, les loyers des maisons, les fermages, les rentes et redevances représentaient le total général de 14,000,000 francs. (Rapport fait, en 1816, par M. de Paroisse, sur l'état des hôpitaux de Paris.)

On donna le nom d'hôpital général à la réunion des maisons hospitalières situées à Paris en deux le hospices. L'organisation de l'hôpital général fut un des titres de gloire du règne de Louis XIV. Edit d'édification, avril 1660.

C'est donc une maxime constante dans notre législation, que les libéralités, soit entre-vifs, soit testamentaires, faites au profit des divers établissements publics, tels que les hospices, les bureaux de charité, les fabriques, et autres établissements ecclésiastiques reconnus par la loi, comme encore au profit des communes, doivent d'abord être acceptés par les administrateurs de ces établissements, à charge d'obtenir ensuite l'autorisation du roi par une ordonnance rendue en son conseil, sauf néanmoins les cas où il n'en s'agirait que de libéralités mobilières de peu de valeur, comme on va l'indiquer ci-après (3).

Mais arrivons à l'analyse de la loi du 18 juillet 1857, qui est la dernière portée en matière sur la matière qui nous occupe, et qui constitue définitivement l'état de notre législation à cet égard.

932. Aux termes de l'art. 19, § 9, le conseil municipal doit délibérer sur « l'acceptation des dons et legs faits » à la commune et aux établissements communaux. » Suivant l'art. 21, § 4, « le conseil municipal » toujours appelé à donner son avis sur l'acceptation » des dons et des legs faits aux établissements de charité et de bienfaisance. »

Et aux termes de l'art. 48, « les délibérations ayant » pour objet l'acceptation des dons et legs d'objets » mobiliers ou de sommes d'argent faits à la commune ou aux établissements communaux, sont » exécutoires en vertu d'un arrêté du préfet lorsque » leur valeur n'excède pas trois mille francs, et en » vertu d'une ordonnance du roi lorsque leur valeur » est supérieure, ou qu'il y a réclamation des prétendants droits à la succession (4). »

Cette première partie de l'art. 48 porte une déroga-

« Une loi du 3 brumaire an 7 décide que, jusqu'à ce qu'il eût été statué sur la loi de l'an 5, chaque administration particulière reprendrait provisoirement la jouissance des revenus qui lui étaient affectés. »

« En l'an 5, le gouvernement directorial entreprit de combler l'abîme. La loi du 16 vendémiaire, qui fut émise dans cette partie de la législation, ordonna aux administrations centrales de former des listes contenant la désignation des biens des hospices aliénés et l'indication des lieux où ils pourraient être donnés en remplacement. Cette même loi, après avoir posé les bases d'un système de compensation et d'indemnité, donna l'avis sur la répartition des hospices dans la jouissance et l'administration de leurs biens (5). »

« Une expérience chimérique achetée venait d'apprendre que non-seulement la révolution livrait une aliénation sacrée sans garantie, mais atteignait même la propriété du pauvre, dans l'une de ses sources les plus fécondes. C'est, en effet, dans la certitude que les sacrifices profiteront à ceux qu'elle a voulu secourir, que la bienfaisance trouve son plus puissant véhicule. On comprit la nécessité de donner aux hospices une constitution indépendante, seul moyen d'offrir à la charité l'assurance que les deniers considérés au malheur, à la vieillesse, à l'enfance, seraient pas détournés de leur destination. Si donc l'homme par partie de la commune, il faut donc cependant que les biens attribués à chaque maison hospitalière sont l'objet d'une administration distincte et séparée. »

(3) — Dans la requête du principe, du 18 JANVIER, t. 1, p. 150, il faudrait que les lois dans l'usage l'autorité royale s'est substituée à la puissance législative.

(4) En Belgique, d'après l'art. 56 3^e de la loi communale, l'ap-

(5) Un décret du 17 juillet 1807 attribua aux hospices les biens des établissements de bienfaisance connus sous les noms de croix de secours, de charité ou d'orphelins, ainsi en général pour tout le soulagement de la classe indigente. Mais, d'après un décret du 23 février 1801, les rentes domaniales, dont le recouvrement et le paiement se sont trouvés interrompus, et les domaines nationaux usurpés, sont affectés aux besoins des hospices.

tion à l'art. 1^{er} de l'ordonnance du 2 janvier 1817, en ce qu'elle n'accordait au préfet une exception définitive et exécutoire qu'autant que l'objet de la libéralité mobilière n'excédait pas en valeur la somme de trois cents francs, tandis qu'ici la loi veut que les dons de cette nature soient exécutoires en vertu d'un arrêté du préfet lorsque leur valeur n'excède pas trois mille francs.

« Les délibérations qui porteraient refus de dons et legs, et toutes celles qui concerneraient des dons et legs d'objets immobiliers, ne sont exécutoires qu'en vertu d'une ordonnance du roi.

« Le maire peut toujours, à titre conservatoire, accepter les dons et legs en vertu de la délibération du conseil municipal ; l'ordonnance du roi ou l'arrêté du préfet qui intervient ensuite, a effet du jour de cette acceptation. »

Ainsi le maire est toujours compétent pour accepter provisoirement les dons et legs faits au profit soit de la commune elle-même, soit des établissements communaux.

932. Les communes et les établissements communaux peuvent acquérir encore à titre gratuit et d'une manière plus indépendante par le moyen de la possession civile suffisamment prolongée, puisque aux termes de l'article 2247 du code civil, « la nation, les établissements publics, et les communes, sont soumis aux mêmes prescriptions que les particuliers, et peuvent également les opposer. »

933. Suivant l'article 21 de la loi de juillet 1837, dont on vient déjà de rapporter plusieurs dispositions, le conseil municipal doit toujours être appelé à donner son avis, quand il s'agit des établissements communaux de charité et de bienfaisance, comme les hospices, « sur les autorisations d'emprunter, d'acquérir, d'échanger, d'aliéner, de plaider ou de transiger, demandées par ces établissements, et par les fabriques des églises et autres administrations préposées à l'entretien des écoles dont les ministres sont salariés par l'Etat (1). »

Mais ce n'est encore là qu'un avis préalable, et il reste à expliquer comment les divers actes qui y sont mentionnés doivent recevoir leur exécution, et c'est ce que nous allons tâcher de faire en les reprenant les uns après les autres dans l'ordre suivant lequel le législateur les a lui-même présentés.

934. Sur l'autorisation des emprunts. Celui qui emprunte, aliène sa franchise et sa liberté, en s'imposant le joug d'une dette qu'il devra rembourser ; il établit même un principe d'aliénation sur ses biens, puisque le créancier muni d'un titre exécutoire peut toujours poursuivre l'expropriation de son débiteur, sauf les formes voulues par l'article 16 de la loi précitée quand il s'agit des biens des établissements communaux. C'est pourquoi, aux termes de l'article 41 de la même loi, « aucun emprunt ne pourra être autorisé que par ordonnance du roi rendue dans la forme des règlements d'administration publique pour les communes ayant moins de vingt mille francs de revenu, et par une loi s'il s'agit d'une commune ayant un revenu supérieur.

« Néanmoins, en cas d'urgence, et dans l'inter-valle des sessions, une ordonnance du roi rendue dans la forme des règlements d'administration publique, pourra autoriser les communes dont le revenu est de cent mille francs et au-dessus, à contracter un emprunt jusqu'à concurrence du quart de leurs revenus. »

Comme les établissements communaux sont en quelque sorte des parties accessoires des communes elles-mêmes, et comme nous voyons partout que les lois assimilent aux communes les hospices et autres établissements publics en ce qui touche à la conservation de leurs biens, nous croyons qu'on doit faire, suivant les circonstances, l'application de ce texte aux emprunts qui seraient sollicités de la part des hospices et autres établissements municipaux.

935. Sur l'autorisation d'acquérir. Puisque, aux termes de l'art. 48 de la loi de juillet 1837, il n'y a que les dons mobiliers d'une valeur n'excédant pas trois mille francs qui puissent devenir exécutoires au profit des établissements communaux par arrêtés des préfets des lieux, il faut en conclure que, pris égard à l'amortissement des fonds qui seraient cédés à ces établissements à quelque titre que ce fût, l'acquisition n'en pourrait être légalement consommée à leur profit qu'en vertu d'une ordonnance du roi.

936. Sur l'autorisation d'échanger. L'acte d'échange comporte respectivement l'aliénation d'une chose pour en recevoir une autre. Il faut donc encore ici recourir à une ordonnance du roi, attendu que ce n'est qu'à ce tuteur suprême des établissements publics que doit appartenir le droit d'estimer les convenances qui peuvent solliciter ce genre d'aliénation, et d'en admettre l'exécution.

Et comme, dans tout échange semblable, il est nécessaire de faire préalablement estimer la valeur des fonds sur lesquels doit s'exécuter la permutation, afin de s'assurer si l'une des parties ne devrait pas une soule à l'autre, et à quelle somme il faudrait en élever le montant pour que l'opération fût juste ; il faudrait, suivant le principe de compétence que l'on vient d'énoncer, recourir au conseil de préfecture pour la nomination des experts et l'homologation de leur rapport, sauf recours au conseil d'Etat, attendu qu'il s'agit ici d'une négociation qui n'est que dans les attributions du pouvoir administratif, dont le roi est le chef suprême.

On voit même que durant la république le gouvernement avait recours à des lois pour effectuer ces sortes d'échanges.

937. Sur l'autorisation d'aliéner. Les établissements communaux n'étant que comme des parties ou des dépendances accessoires des communes, nous croyons qu'on doit ici appliquer à leur cause les expressions finales de l'article 46 de la loi, portant que « la vente des biens mobiliers et immobiliers des communes, autres que ceux qui servent à un usage public, pourra, sur la demande de tout créancier porteur de titre exécutoire, être autorisée par une ordonnance du roi qui déterminera les formes de la vente. »

Quant aux aliénations qui ne seraient point poursuivies par des créanciers, il faut remarquer que les hospices, comme tous autres établissements publics, devant être eux-mêmes regardés comme appartenant à l'Etat social, leurs biens, qui n'en sont que les dépendances, rentrent aussi dans la catégorie des domaines nationaux, quant aux règles établies pour leur conservation : en conséquence de quoi les ventes libres de leurs immeubles ne peuvent être faites qu'en vertu de lois portées à cet effet (voy. les deux lois du 3 pluviôse an 12).

938. Sur l'autorisation de plaider. Comme, en ce qui touche à l'administration des biens, nous voyons que partout les lois assimilent aux communes les hos-

probation de la députation permanente suffit, quand le chiffre de 5,000 francs n'est pas dépassé.

(1) V. l'art. 76, n° 1^{er}, de la loi communale belge du 30 mars 1836.

pièces, les fabriques, et autres établissements communaux, nous devons en conclure que dans les diverses actions judiciaires qui peuvent avoir lieu pour ou contre ces établissements, l'on doit recourir à l'autorisation des conseils de préfet et aux mémoires qui doivent être préalablement présentés à ces conseils, suivant les formes qui ont été expliquées en traitant des actions judiciaires à exercer par ou contre les communes, qui ne méritent pas plus de privilège que les hospices.

959. Sur l'autorisation de transiger. La transaction ne se fait que *aliquo dato vel relicto* ; en conséquence de quoi elle a toujours été classée au rang des contrats à titre onéreux ; et, suivant le dernier paragraphe de l'article 2043 du code civil, « les communes et établissements publics ne peuvent transiger qu'avec l'autorisation expresse du gouvernement. » Sur quoi il faut voir encore les articles 119, § 10, 21, § 3, et l'article 39 de la loi du 18 juillet 1837.

960. Quant aux remboursements de capitaux qui pourraient être faits aux hospices et autres établissements publics et communaux, il faut voir ce que nous en avons dit plus haut sous les nos 891, 892 et 893.

961. En ce qui concerne les haux portant sur les biens des hospices et autres établissements communaux, nous nous contenterons également de renvoyer le lecteur à ce qui a été dit plus haut sous les nos 888 et 889, pour ne pas nous livrer à des répétitions inutiles.

962. Les legs faits au profit des pauvres sans autre désignation, doivent, suivant la doctrine de Furgole, être adjugés à l'hospice des pauvres du domicile du testateur, attendu que c'est sur eux qu'on doit naturellement présumer que son affection portée en faisant son testament. S'il n'y a point d'hospice en cet endroit, les sommes et effets mobiliers légués doivent être distribués aux nécessiteux de cette même commune (voy. dans Furgole, en son Traité des Testaments, chap. 6, sect. 1^{re}, n° 86).

Mais si, depuis la confection de son testament, le testateur avait changé de domicile, quels sont les pauvres auxquels un legs de cette espèce devrait être adjugé ? Serait-ce à ceux de la commune où il avait son domicile à l'époque où il a fait son testament, ou à ceux du lieu du domicile mortuaire ?

Il semble d'abord que ce sont les pauvres du lieu où le testateur avait son domicile lorsqu'il a fait sa disposition, qui devraient être préférés dans l'exécution qui en a lieu plus tard, parce que c'est plutôt sur eux qu'on doit croire que se portait sa bienveillance lors de l'expression de sa libéralité ; mais c'est là une question d'interprétation de volonté qui reste dans le domaine du juge chargé d'apprécier les circonstances de fait d'où l'on pourrait tirer des conjectures plus ou moins nombreuses comme plus ou moins probables sur les véritables intentions du disposant ; et comme cette question ne doit se présenter que fort rarement, et accompagnée de circonstances qu'il n'est pas en notre pouvoir de deviner et d'apprécier, nous nous contenterons ici de renvoyer aux dissertations faites à ce sujet par Mantica, de *Conjecturis ultimarum voluntatum*, lib. VIII, tit. VI, n° 13 et suiv.

A l'égard des legs faits à Dieu, à Jésus-Christ, à un saint désigné, au patron d'une paroisse, c'est à l'église du lieu du domicile du testateur qu'on doit les adjuger, suivant la doctrine de Furgole (voy. au chapitre 6 déjà cité, sect. on 1^{re}, n° 44 et 45), attendu que c'est sur cette église que le testateur est présumé avoir porté ses vœux de bienveillance.

SECTION III.

DES FABRIQUES ET DE LEURS BIENS.

963. Ce qu'on entend par *fabriques*. Leurs vicissitudes pendant la révolution française. Leur origine.

964. Leur rétablissement par le concordat.

965. Biens qui leur sont restitués. Distinction. Quid des cathédrales ?

965 2^o. L'Élat, en accordant le libre usage des églises, en a-t-il transmis la propriété ?

966. Double acception du mot *fabrique*.

967. Les biens de fabrique peuvent être envisagés comme biens d'église ou comme biens communaux. Les communes sont leurs cautions.

967 3^o. A qui, de la commune ou de la fabrique, l'affectation des églises et presbytères doit-elle profiter ?

968. Elles ont été constituées par le décret du 30 décembre 1809 ; composition du corps moral et civil.

969. Elles constituent un établissement public. Leur relation avec la commune. Doivent être autorisées à plaider.

970. Les règles applicables aux municipalités leur sont communes, dispositions de la loi française du 19 juillet 1837. Avis du conseil municipal.

971. Formalités spéciales pour l'acceptation des dons et legs.

972. Autorisation nécessaire pour ester en justice.

973. Biens et revenus de la fabrique.

973 2^o. Les vases et ornements destinés au service du culte sont-ils dans le domaine de la fabrique ?

974. Charges de la fabrique.

975. Charges de la commune.

976. Renvoi au décret pour les détails.

977. Les dons et legs exigent l'autorisation du roi. Quid pour les dons d'objets mobiliers ?

978. Pour les remboursements, aliénations, acquisitions et actions judiciaires, règles qu'on aux municipalités leur sont communes.

979. Maie de recours contre le refus d'autorisation de plaider. A l'aide de quelles formalités peut-on contraindre une fabrique au paiement de ce qu'elle doit.

980. Nécessité de l'autorisation du roi pour les transactions.

981. A qui doit s'adresser le créancier d'une fabrique pour être ordonné.

982. Règle de la compétence pour le placement des ébaïes quand il y a contestation sur ce point.

983. S'il y a contestation entre la fabrique et la commune, à raison d'actes administratifs seulement, le conseil de préfecture doit en connaître.

983 3^o. Les fabriques ne sont pas les seuls établissements ecclésiastiques reconnus par la loi.

963. Le mot *fabrique*, tel que nous l'entendons ici, comporte la dénomination d'un établissement destiné à administrer, dans chaque localité, les biens appartenant à l'Eglise, pour en employer les revenus aux frais du culte et à l'entretien du temple.

Les fabriques, comme les autres établissements sociaux, ont souffert les plus grandes tribulations, et même l'abolition pendant un temps, par suite de la révolution de 1789 ; et, quand ce ne serait que pour indiquer jusqu'à quel point d'égarment l'esprit de l'homme peut être porté par l'effet des troubles politiques, il ne peut être inutile de retracer ici l'historique des événements qui touchent à ce point.

Par une loi du 19 août 1792, les biens des fabriques, considérés comme biens d'établissements publics, et, sous ce point de vue, classés au rang des domaines nationaux, furent destinés à être vendus au profit de l'État, à la charge, par les receveurs du trésor public, de payer aux fabriques, au taux de quatre pour cent, l'intérêt du prix.

Tel est le premier pas révolutionnaire qui a eu lieu sur ce terrain.

Mais la marche des choses devait bientôt pousser plus loin ; et à vue d'une loi de la Convention sous la date du 3 ventôse an III (21 février 1793), on reste bien convaincu que l'ivresse de la liberté peut, comme celle du vice, porter l'homme aux excès les plus aveugles.

Aux termes de ce décret de la Convention, les citoyens furent déclarés individuellement libres d'exercer un culte quelconque de leur choix ; mais tout exercice public de culte fut aboli, sans qu'il fût seulement permis aux communes ou sections de commune agissant en nom collectif, d'acquiescer ni louer aucun local pour y rendre un concert d'hommages à la Divinité, et encore avec défense à tous de former aucune dotation ou d'établir aucune taxe pour acquiescer les dépenses du culte.

181. On sent que, dans un pareil état de choses,

(1) HENNEQUIN, t. I, p. 150 à 155, dit à l'occasion de l'origine des fabriques : « Plus d'un siècle et demi après la conversion de Constantin, les évêques étoient encore en possession d'administrer les biens ecclésiastiques des laïcs donateurs, les évêques qui les gouvernaient sous leurs ordres, dans l'Orient, comme les archidiacres dans l'Occident, n'étoient, dans la réalité, que des mandataires révocables (a). »

« Les revenus de l'Église, dans ces temps reculés, ne fournissoient qu'une seule masse affectée à tous les besoins. »

« Vers le milieu du 11^e siècle, les choses changèrent de forme dans l'Église d'Occident, dont l'histoire se fit d'une manière plus intime avec celle de l'Église de France. »

« Les revenus de chaque évêché furent partagés en quatre parties égales : la première pour l'évêque ; la deuxième pour le clergé et pour les autres ecclésiastiques du diocèse ; la troisième pour les pauvres ; et la quatrième pour la fabrique, c'est à dire pour l'entretien et la réparation de l'église, comme aussi pour subvenir aux frais du culte. Le pape Symphonie, qui écrivait au 11^e siècle, parlant de ce partage ordonné dans un concile tenu à Rome du temps de Constantin, dit que le quart affecté aux réparations du temple doit être appliqué *ecclesiasticis fabricis*. C'est de là sans doute que vient le mot de *fabrique* qui, pris dans le sens littéral, était synonyme du mot construction (b). »

« La division ordonnée ne fut pratiquée d'abord que relativement aux revenus, les fonds demeurant toujours sous l'administration diocésaine. Plus tard, les évêques s'affaiblissant d'une gestion dont les soins minutieux s'accroissaient mal avec les devoirs essentiels de l'épiscopat, et la part appartenant aux fabriques dans la perpétuité laïque fut confiée à des administrateurs que l'on nomma *mayorallères* (c), et qui, d'abord, furent exclusivement choisis parmi les ecclésiastiques du diocèse. Plus tard, et d'après le vœu du clergé lui-même, des laïques, pris parmi les notables de la paroisse, furent appelés dans les assemblées fabriques. »

(a) Dans la première session du concile de Chalédone, tenu en 451, on oblige les évêques à choisir les donateurs dans leur clergé, à leur donner des instructions sur les choses ecclésiastiques, et à leur faire rendre compte ; les évêques refusaient les maîtres de la doctrine, pourvu que ce fût pour eux seuls. On ne voit pas que les évêques aient osé obéir, de soumettre au chapitre l'appropriation des biens de construction.

(b) Plus tard, on comprit sous le même terme les reconstructions et réparations quelconques et toutes les dépenses à faire soit pour l'édifice, soit pour sa décoration. Sous une acception différente, on entendit par *fabrique* les biens temporels des églises prises individuellement ; celle la mot *fabrique* servait et sert encore aujourd'hui à désigner le corps ou la réu-

ni ne pouvait plus être question des droits et des biens ecclésiastiques des fabriques. Mais la Providence ne devait pas nous abandonner dans une aussi mauvaise route ; et peu de temps après l'arrivée du grand Napoléon à la tête du gouvernement français, les illusions métaphysiques et impies de la Convention firent place au culte public rétabli comme il devait l'être.

Ce rétablissement eut lieu de la manière la plus solennelle par le concordat stipulé entre Sa Sainteté le pape Pie VII et l'empereur Napoléon, à Paris, le 26 messidor an IX (15 juillet 1801), ainsi que par la loi du 28 germinal an X, portée sur l'organisation du concordat.

Aux termes de l'article 76 de cette loi, il doit être établi des fabriques pour veiller à l'entretien et à la conservation des temples, à l'administration des aumônes.

183. C'est dans cet état des choses rendues à leur ordre légal et naturel qu'est intervenu un arrêté des consuls, sous la date du 7 thermidor an XI, déclarant que les biens des fabriques non aliénés, ainsi que les rentes dont elles jouissaient, et dont le transfert n'a pas été fait, sont rendus à leur destination.

Déjà l'on voit dans cet arrêté que les biens des

« Les paroissiens, tenus de contribuer aux réparations de l'église et de fournir le presbytère, se rendent maîtres de ces assemblées, où l'autorité ecclésiastique ne fut plus représentée que par le curé (d). »

« Comme les biens communaux, les propriétés fabriques disparurent dans les troubles du moyen âge ; mais dès lors aux accablées reconstruisant-ils qu'il n'existoient plus aujourd'hui d'autre vestige de l'ancien partage que la part attribuée aux fabriques dans les rélations des fabriques (e). »

« On conçoit, du reste, que le patrimoine paroissial se soit promptement réformé. Il est d'usage de dater de quelque revenu cette maison du Seigneur, où l'âme s'élève pour la première fois aux étonnements si vives et si pures dont la religion est l'impassable source ; on doit être fier d'avoir contribué pour quelque chose à la dignité, à l'éclat, à la perpétuité des cérémonies saintes. Aussi les fabriques se trouvaient-elles, sur tous les points de la France, dans un grand état de prospérité, lorsque la révolution éclata. »

« Le caractère évidemment ecclésiastique des propriétés fabriques en aurait amené la réunion immédiate au domaine de l'État, si la loi du 28 octobre 1790, tout en les rangant parmi les biens nationaux, ne les avait placées, comme les maisons hospitalières, sous la protection d'un ajournement. Ce fut seulement lorsque de nouvelles circonscritsions eurent fait connaître les paroisses qui, aux termes de la constitution civile du clergé, devaient être conservées, que le double principe de la réunion et de la mise en vente reçut sa première application. Une loi du 15 mai 1791 déclara, en effet, que les églises et sacristies, parois, tours et clochers des paroisses et vicarats, ainsi que les cimetières en dépendants, seraient vendus dans la même forme et aux mêmes conditions que les biens nationaux ; exception convenue par les lois de la convention nationale, qui, conséquemment, sous distinction aucune, tous les édifices religieux et tout l'actif des fabriques, (Lois du 19 août 1790 et 13 brumaire an I). »

« Les personnes chargées de l'administration des propriétés de la paroisse. »

(c) Voir, sur l'origine de mot *mayorallères*, l'Étude historique sur les fabriques et l'administration des biens de l'Église, insérée par l'auteur dans le *Journal des Consciences*, t. I, p. 1 et suiv.

(d) L'art. 22 de la loi du mois d'avril 1803 portait : « Seront tenus, les habitants des paroisses, de veiller, avec le mal des églises et la culture des clochers, et de fournir au curé un logement convenable. » Voir art. 3 de la loi du 18 mai, et art. 61 de l'ordonnance de Blois.

(e) *Collectanea de antiquis monasteriis et nationis relictis de la jurisprudence*, par M. B. Canon et Boyard, t. VII, en mot *Fabriques des paroisses*, p. 385.

fabriques doivent être administrées dans la forme particulière aux biens communaux ; et ce texte nous fournit l'occasion de donner ici, et dès à présent, des notions plus explicites sur la dénomination de *fabrique* (1).

965 2° (3).

966. Le mot *fabrique* s'emploie dans deux sens différents, suivant qu'on l'applique tantôt matériellement aux biens de cette espèce d'établissements, tantôt au corps des officiers qui en sont les administrateurs, comme quand on dit qu'il faut recourir à un avis délibéré par la fabrique, pour exécuter légalement une mesure proposée dans l'intérêt d'une certaine église.

967. Les biens des fabriques peuvent aussi s'envisager sous deux points de vue différents : ou directement, comme des biens d'église ; ou indirectement, comme des biens communaux.

En les considérant dans leur propre destination, l'on doit dire qu'ils sont des biens ecclésiastiques, puisqu'ils doivent être employés aux frais du culte et à l'entretien des temples.

Mais c'est aux communes que généralement la loi impose la charge des impenses et frais du culte, sauf à y employer en premier ordre les biens des fabriques, qui le plus souvent n'offrent que des ressources insuffisantes ; et il arrive de là que les communes sont, sur ce point, de vraies cautions solidaires des fabriques, et que, d'autre part, les biens

des fabriques, remplissant les fonctions de biens communaux, doivent être soumis aux mêmes règles de gestion et d'administration que les biens des communes.

967 2° (3).

968. Les règles constitutives soit de la formation des fabriques, soit de leur compétence, sont abondamment établies par un décret impérial du 30 décembre 1809, qui est conçu en cent quatorze articles.

L'énorme longueur de ce décret nous empêche d'en faire l'analyse entière ; mais nous en rapporterons au moins les dispositions les plus essentielles, en renvoyant le lecteur aux détails qu'il pourrait avoir besoin de connaître plus explicitement par la lecture du décret même.

Le corps moral et civil de la fabrique se compose de deux parties, qui sont le conseil, et le bureau des marguilliers, ayant chacune leurs fonctions particulières.

Dans les paroisses ayant une population de cinq mille âmes et au-dessus, le conseil doit être composé de neuf, et dans les autres de cinq membres, pris parmi les notables et catholiques domiciliés dans la paroisse.

Outre ce nombre, le curé ou le desservant de la paroisse, ainsi que le maire de la commune, chef-lieu de la cure ou succursale, sont de droit membres du conseil de fabrique.

(1) HENRIQUEZ, t. I, p. 155 à 157, dit à ce sujet : « Lorsque le concordat ait mis au terme à la prescription du culte catholique, la loi du 18 germinal an 2, par ses articles organiques, rendit une partie des biens confisqués aux fabriques à leur première destination ; et ici, pour prévenir toute méprise, il convient de distinguer entre les établissements diocésains et les édifices consacrés au culte paroissial.

« L'art. 31 de la loi du 18 germinal an 2 autorise les conseils généraux de département à procurer aux archevêques et évêques un logement convenable ; mais il ne fait pas dit que les anciens palais épiscopaux fussent de fait partie du domaine national. Et n'en fait pas ainsi de l'habitation des prélats du second ordre. L'article 32 porte explicitement que « les presbytères et les jardins » attenants, non aliénés, seront rendus aux curés et desservants « des paroisses et succursales ; ce n'est qu'à défaut de ces presbytères que les conseils généraux des communes sont autorisés à leur procurer un logement et un jardin. Ainsi, tous les ministres du culte ont un droit d'habitation à réclamer de l'autorité locale ; mais il n'y a eu de restitution proprement dite, lorsqu'elle a été possible, qu'au profit des desservants et des curés.

« La même distinction se reproduit relativement aux églises.

« C'est à raison d'un édifice par cure et par succursale que les églises antérieurement destinées au culte catholique et actuellement dans les mains de la nation, ont été mises à la disposition des évêques (art. 75) *selon leur destination première* ; sans doute, ont été en général rendues à leur destination première ; mais qui, hélas ! que promises par l'art. 18 du concordat, sont demeurées au pouvoir du domaine.

« On a considéré, lorsqu'on a pris la résolution de s'éloigner ainsi des engagements contractés envers le saint-siège, que les établissements diocésains, en raison de leur destination et même de leur importance, ne pouvaient être attribués ni à la ville, ni au département de leur situation, mais au diocèse que l'État était seul habile à représenter. C'est par le trésor public que, malgré les dispositions contraires les plus précises, sont toujours supportées les dépenses d'entretien et même de reconstruction que ces établissements peuvent nécessiter (décret du 3 déc. 1809, chap. 5).

C'est du moins ce qui a été pratiqué dans deux circonstances : l'incendie de la cathédrale de Reims, et l'incendie bien plus dévastateur de la cathédrale de Chartres (a). (Voir ci-dessus, n° 963.)

(2) L'État, en accordant la libre usage des églises, en a-t-il transmis la propriété ? — HENRIQUEZ, t. I, p. 158, résout ainsi la question : « La cessation de la mainmise nationale doit-elle être considérée comme une aliénation en faveur d'une établissement public ou comme une simple affectation ? La solution de cette question ne saurait être douteuse ; il a toujours été reconnu, par l'État lui-même, qu'il y avait eu de sa part dessaisissement, aliénation de la propriété. C'est ce qui est formellement proclamé par les avis du conseil d'État des 2 et 6 pluviôse an xiii, et de 2 novembre 1836. » (Voir ci-dessus, n° 963.)

(3) A qui, de la commune ou de la fabrique, l'affectation des églises et des presbytères doit-elle profiter ? — « Il faut ici distinguer, dit HENRIQUEZ, t. I, p. 158 : la commune a des droits incontestables sur l'église ; ainsi, par exemple, le maire est recevable dans ses actions ayant pour objet de garantir l'église d'une servitude (4), droit qui n'est pas exclusif de celui de la fabrique. Quant à l'habitation curiale ou vicariale, c'est à la fabrique seulement que la remise a été faite. Une consultation insérée au *Journal des Fabriques*, t. I, p. 89, a mis cette vérité hors de toute raisonnable contestation. Ce qui est vrai pour tous les édifices religieux en vertu du concordat, c'est qu'ils ont été prévus d'une destination invariable. Ainsi, la commune, soit séparément, soit même avec le concours de la fabrique, ne pourrait pas transformer son église en un temple protestant, ou l'ouvrir à des religions nouvelles. La fabrique ne pourrait pas davantage déplacer de son plein gré l'habitation du pasteur ; nous prétenons de tierce un meilleur parti du presbytère et du jardin. » (Voir ci-dessus, n° 963.)

Jurisprudence. — « C'est contre la commune et non contre la fabrique d'une paroisse, que doit être intentée l'action des propriétaires d'une église affectée au service de la paroisse. C'est pareillement contre la commune et non contre la fabrique que doit être prononcée une condamnation en indemnité au profit des propriétaires, représentative de la jouissance de l'église. » (15 mars 1839. Cass. de France. BERRY, 1839, 1, 581.)

(a) Loi qui servit en crédit de 400,000 francs, pour être affectés à la réparation de la cathédrale de Chartres. Rappr. des motifs par le garde des sceaux et rapport de la commission (*Journal des Fabriques*, t. II, p. 197).

(4) M. l'abbé Gilard contre la commune de Montreuil (*Journal des Fabriques*, t. II, p. 116).

Lors de la première formation du conseil, les membres en ont dû être choisis en partie par l'évêque, et en partie par le préfet; mais dans le renouvellement partiel qui doit s'y opérer tous les trois ans, les conseillers qui devront remplacer les membres sortants, sont au choix des membres restants.

Le conseil nomme au scrutin son secrétaire, et son président, qui, en cas de partage, a la voix prépondérante. Ces nominations doivent être renouvelées à toutes les séances du premier dimanche d'avril de chaque année.

Le bureau des marguilliers, qui sont les administrateurs des biens de la fabrique, se compose du curé ou desservant de la paroisse ou succursale, et de trois membres du conseil de fabrique, lesquels sont élus par ce conseil, et ébousissent entre eux un président, un secrétaire, et un trésorier.

969. Aux termes de l'article 1^{er} du règlement précité, « les fabriques, dont l'article 76 de la loi du 28 germinal an x a ordonné l'établissement, sont chargées de veiller à l'entretien et à la conservation des temples, d'administrer les aumônes et les biens, rentes et perceptions autorisées par les lois et règlements, les sommes supplémentaires fournies par les communes, et généralement tous les fonds qui sont affectés à l'exercice du culte; enfin, d'assurer cet exercice et le maintien de sa dignité dans les églises auxquelles elles sont attachées, soit en réglant les dépenses qui y sont nécessaires, soit eu assurant les moyens d'y pourvoir. »

On voit par là :

Que dans chaque paroisse la fabrique est un établissement public ayant civilement, et par autorité de la loi, son existence à part ;

Que cet établissement, activement considéré, consiste dans la réunion de l'organisation d'un corps moral composé de plusieurs personnes notables chargées d'administrer les biens ecclésiastiques et les intérêts propres à l'église ;

Que le culte n'étant exercé que pour les avantages spirituels de tous les habitants, les charges en doivent être naturellement supportées par tous ; et c'est pourquoi la loi oblige la commune de fournir les sommes supplémentaires que la fabrique ne trouverait pas dans ses propres ressources pour satisfaire aux dépenses de cette nature ;

Que la commune et la fabrique sont deux corps nécessairement associés dans leurs intérêts, puisque l'un est toujours responsable de l'insuffisance des moyens de l'autre ;

Que tout don fait à une fabrique comporte un avantage au moins indirect pour la commune, qui peut par là se trouver affranchie des charges supplémentaires du culte ;

Que, dans l'hypothèse contraire, toute perte éprouvée par la fabrique doit aussi peser au moins indirectement sur la commune, qui toujours reste solidairement responsable des frais et dépenses ecclésiastiques ;

Qu'en conséquence la fabrique ne doit point être autorisée à plaider sans la participation de l'autorité municipale du lieu, puisqu'il pourrait arriver que les frais de procès retombassent sur la commune, ce qui ne devrait point avoir lieu sans qu'elle eût été mise à portée de défendre ses droits dans le débat judiciaire (1).

970. C'est par application de ces vérités de principe que, dans les décrets, ordonnances et règlements rendus sur les intérêts des établissements publics, nous voyons toujours que les biens et propriétés des fabriques sont soumis aux mêmes règles que ceux des communes.

C'est par une juste conséquence de tout cela, qu'on prescrit de l'article 81 de la loi du 18 juillet 1837 sur les administrations municipales,

« Le conseil municipal est toujours appelé à donner son avis sur les objets suivants :

« Les circonscriptions relatives au culte ;
« Les circonscriptions relatives à la distribution des secours publics ;

« L'acceptation des dons et legs faits aux établissements de charité et de bienfaisance ;

« Les autorisations d'emprunter, d'acquérir, d'échanger, d'aliéner, de plaider ou de transiger, demandées par les mêmes établissements, et par les fabriques des églises et autres administrations préposées à l'entretien des cultes dont les ministres sont salariés par l'Etat ;

« Les budgets et les comptes des établissements de charité et de bienfaisance ;

« Les budgets et les comptes des fabriques et autres administrations préposées à l'entretien des cultes dont les ministres sont salariés par l'Etat, lorsqu'elles reçoivent des secours sur les fonds communaux. »

Cet article ne contenant que le prescrit d'une formalité préalable aux actes dont il fait l'énumération, il faut remonter à ce que nous avons dit dans la section qui précède, touchant l'explication des formes propres à chacun de ces actes, et dont ils doivent être spécialement revêtus pour avoir une existence vraiment légale (voyez sous les nos 903 et suiv.).

971. Néanmoins nous trouvons, comme une espèce de spécialité, une disposition dans l'art. 59 du décret impérial du 30 décembre 1809, qui porte que « tout acte contenant des dons ou legs à une fabrique, sera remis au trésorier, qui en fera son rapport à la prochaine séance du bureau. Cet acte sera ensuite adressé par le trésorier, avec les observations du bureau, à l'archevêque ou évêque diocésain, pour que celui-ci donne sa délibération s'il convient ou non d'accepter. »

« Le tout sera envoyé au ministre des cultes, sur le rapport duquel la fabrique sera, s'il y a lieu, autorisée à accepter. L'acte d'acceptation, dans lequel il sera fait mention de l'autorisation, sera signé par le trésorier, au nom de la fabrique. »

A quoi il est ajouté, par l'article 60, que « les mai-sons et biens ruraux appartenant à la fabrique seront affermés, régis et administrés par le bureau des marguilliers, dans la forme déterminée pour les biens communaux » (voyez, sur cette forme, sous les nos 888 et 889).

972. Quant aux débats judiciaires, les art. 77, 78 et 79 du même décret déclarent que les « marguilliers ne pourront entreprendre aucun procès, ni y défendre, sans une autorisation du conseil de préfecture, auquel sera adressée la délibération qui devra être prise à ce sujet par le conseil et le bureau réunis. »

« Toutefois le trésorier sera tenu de faire tous actes conservatoires pour le maintien des droits de la fabrique, et toutes les diligences nécessaires pour le recouvrement de ses revenus. »

« Les procès seront soutenus au nom de la fabrique, et les diligences faites à la requête du trésorier, qui donnera connaissance de ces procédures au bureau. »

973. La fabrique, considérée matériellement, ou

(1) Voy. l'arrêt rendu sur cette question au conseil d'Etat, le 25 février 1818, et rapporté par BOREY, dans sa *Jurisprudence du Conseil d'Etat*, t. IV, p. 259.

quant aux biens et revenus qui sont confiés à ses administrateurs, emprend, aux termes de l'art. 56 du décret précité,

Le produit des rentes qui peuvent lui avoir été restituées, des lieux des confréries, et généralement de tous ceux qui auraient été affectés aux fabriques par les divers décrets du gouvernement;

Le produit des biens, rentes et fondations qu'elle a été ou pourrait être autorisée à accepter;

Le produit des biens et rentes ecclésiastiques au domaine durant la révolution, et dont elle aurait été autorisée à se remettre en possession;

Le produit spontané des terrains servant de cimetières, tel que la coupe des arbres qui y auraient été implantés;

Le prix de location des chaises placées à cette fin dans les églises pour le service de ceux qui fréquentent les offices divins;

Celui de la concession des bancs qui auraient été également placés dans les églises pour en percevoir le revenu;

Les quêtes faites pour fournir aux frais du culte;

Ce qui peut se trouver dans les trunks placés pour le même objet;

Les oblations faites à la fabrique;

Les droits que, suivant les règlements épiscopaux dûment approuvés par le roi, les fabriques perçoivent, et celui qui leur revient sur le produit des frais d'inhumation;

Enfin, le supplément qui doit être fourni par la commune, le cas échéant.

973 2^e (1).

974. D'autre part, et aux termes de l'art. 57 du même décret, les charges de la fabrique sont,

De fournir aux frais nécessaires du culte, savoir : les ornements, les vases sacrés, le linge, le luminaire, le pain, le vin, l'encens; le paiement des vicaires, sacristains, chantres, organistes, sonneurs, suisse, bedeaux, et autres employés au service de l'église, selon la convenance, l'usage et les besoins des lieux;

(1) Les vases et ornements destinés au service du culte, sont-ils aujour d'hui dans le domaine public ou dans celui de la fabrique ? — CHABRY, t. I, n° 135, dit à ce sujet : « Deux jurisconsultes éminents, également célèbres, ont exprimé à ce sujet des opinions contraires. »

« PHOENIX, *Don. publ.*, n° 335, s'exprime ainsi : « Ces objets ne sont pas, comme d'ameublements ordinaires, la propriété des communes de leur situation; mais ils sont, au contraire, placés dans le domaine public, c'est-à-dire dans cette catégorie du domaine public qui constitue le domaine municipal, domaine que nous appelons aussi par la raison que les choses sur lesquelles il s'étend sont à la charge, non du *trésor public*, non bien des municipalités de leur situation, peu égales à ce que ces communes ne ont plus particulièrement à l'égard. »

« Nous disons que ces choses sont placées sous le régime du domaine public, attendu qu'une fois consacrées au culte, elles appartiennent à la religion, à l'exercice public de l'impunité elles ont été jugées nécessaires, et que la religion s'est la patrimoine collectif de tous. »

« TAULIAC, *Prescriptions*, n° 173, ne partage pas cette opinion : « Elle pourrait être vraie, dit-il, du point de vue des lois romaines, mais je ne la crois pas admissible dans le droit français; ces objets ne sont pas publics, ils sont la propriété de la fabrique; que les habitants n'en ont pas l'usage; ils peuvent être aliénés, échangés, vendus. Ce sont d'ailleurs de la même nature que les considérer comme étant hors du territoire, dans le sens de l'article 1366. »

« Cette dernière opinion est plus conforme aux principes de notre droit public. En effet, ce sont des choses sacrées, attachées aux choses

De payer l'honneur des prédicateurs du l'avent, du carême, et autres solennités;

De pourvoir à la décoration et aux dépenses relatives à l'ameublement intérieur de l'église;

Enfin, de veiller à l'entretien des églises, presbytères, cimetières; et, en cas d'insuffisance des revenus de la fabrique, de faire toutes les diligences nécessaires pour qu'il soit pourvu à ces divers objets.

975. Nous avons vu plus haut qu'en thèse générale, c'est sur les communes que doivent peser les frais du culte établis pour la satisfaction générale des habitants : d'où résulte la conséquence qu'en cas d'insuffisance des revenus propres de la fabrique, c'est à la commune à suppléer au déficit; mais dans cette association de charges, il en est deux qui ne sont en premier ordre que sur la commune, sauf son recours, s'il y a lieu, contre la fabrique qui se trouverait assez riche pour fournir une indemnité à la commune.

La première de ces charges, telle qu'on la trouve désignée dans le paragraphe 3 de l'article 92 du décret du 30 décembre 1806, consiste à fournir aux grosses réparations des édifices consacrés au culte.

La seconde se rapporte aux logements des curés et desservants des parishes : sur quoi il est nécessaire de remonter plus haut pour donner ici plus d'éclaircissements.

Aux termes de l'article 72 de la loi du 18 germinal an x, relative sur l'application du concordat conclu le 26 messidor an ix entre le souverain pontife Pie VII et le grand Napoléon, « les presbytères et les jardins non aliénés seront rendus aux curés et aux desservants des succursales. A défaut de ces presbytères, les curés généraux des communes sont autorisés à leur procurer un logement et un jardin. »

Suivant ce qu'un autre décret sur l'article 4 du décret impérial du 11 prairial an xii, « les desservants des succursales existantes et provisoirement appointées jouiront, à dater du 1^{er} messidor prochain, d'un traitement annuel de cinq cents francs; au moyen duquel traitement ils n'auront rien à

demander au service des cultes, à son origine dans les idées religieuses, dans les dogmes particuliers à chaque religion. Les Romains et les autres peuples ont fait passer leurs croyances religieuses dans leur législation civile, les principes religieux devenant alors des commandements législatifs. Mais cet ordre de choses a cessé, les lois qui unissaient la religion et la loi ont été rompues; et cette séparation religieuse aujourd'hui la religion dans le domaine exclusif de la conscience. Ses préceptes et ses dogmes ne sont sacrés que pour celui qui a fait en leur acceptation divine, ils ont ainsi son caractère législatif. La loi civile, au contraire, est indépendante des volontés particulières; prévoyant dans l'intérêt général, elle agit par voie de commandement, et ses règles sont obligatoires pour chaque individu, quelle que soit son opinion particulière. Si la loi civile sanctionnait les préceptes religieux, elle les rendrait par là obligatoires et violerait la liberté de la conscience. Il y a injustice, dit-on, non seulement à imposer une croyance, mais encore à vouloir que je considère comme sacrée une chose que je ne crois pas l'être, que cela même que je ne partage pas votre croyance. »

« La liberté des cultes, qui est un des principes de notre droit public, devrait être au contraire la sanction de ces choses suivant des considérations religieuses; c'est là ce qui explique le silence de notre code sur cette question. Les vases et ornements destinés au service des cultes devraient être rangés dans la classe des meubles ordinaires; comme eux, ils peuvent faire l'objet de nos transmissions, être acquis par prescription, et sont protégés par les mêmes lois. L'attribution de la loi sur le sacré est attestée ce dernier point. (Voy. loi française du 21 octobre 1820.) »

« exiger des commaux, si ce n'est le logement, aux termes de l'article 72 de la loi du 18 germinal an x. »

Enfin, suivant l'article 30, § 13, de la loi du 18 juillet 1837, les communes doivent une indemnité de logement aux curés et desservants, lorsqu'il a existé pas de bâtiment affecté à leur demeure.

Comme on le voit, il n'est plus question de *faïd'in* ni dans ce dernier texte, ni dans le décret qui précède; mais il est à remarquer qu'il n'y en a plus nullement question d'aucune aliénation des règlements qui précèdent : si nous croyons qu'il doit conclure que partout dans les campagnes où il est d'usage d'annexer un jardin au presbytère, le curé ou le desservant est en droit d'exiger un, en exécution de l'article 72 de la loi du 18 germinal an x, et-dessus rapporté; mais que dans les villes où l'usage n'est pas d'adjointre au presbytère l'accessoire d'un jardin, ni le desservant ni le curé ne peuvent exiger cet avantage aux dépens de la commune.

Nous devons remarquer enfin, sur cette charge de logement, que, quoique la commune en soit tenue directement et au premier ordre, c'est néanmoins sauf son recours contre la fabrique si celle-ci se trouve avoir dans ses coffres des ressources suffisantes : en conséquence de quoi les administrateurs municipaux peuvent exiger que le budget de la fabrique soit communiqué au conseil de la commune, pour, à vue de ce document, être délibéré ce qui se trouvera au cas appartenir sur ce point; et c'est ainsi que le veut l'article 93 du décret du 30 décembre 1809.

976. En ce qui touche aux conseils de fabrique, à leurs bureaux de marguilliers, aux séances et réunions de ces bureaux et conseils, aux budgets des fabriques, à la régie de leurs biens, et aux comptes qui doivent en être rendus, etc., etc., nous renvoyons aux innombrables détails signalés dans ce décret.

977. Suivant l'art. 910 du code civil, « les dispositions entre-vifs ou par testament au profit des « hospices, des pauvres d'une commune, ou d'établissements d'utilité publique, n'auront leur effet « qu'autant qu'elles seront autorisées par un arrêté « du gouvernement » (1). Ainsi, pour accepter un legs ou une donation faits au profit d'une fabrique, il faut obtenir une autorisation du roi donnée par ordonnance rendue en son conseil; faute de quoi la fabrique ne devrait point être autorisée à plaider sur le mérite de l'acte exprimant la libéralité. C'est aussi que la question a été jugée par arrêt du conseil du 7 mai 1825 (2). Néanmoins, si la libéralité ne consistait qu'en objets mobiliers d'une valeur seulement de trois mille francs et au-dessous, nous croyons que, d'après ce qui a été dit plus haut (voy. sous les nos 903 et 952) en traitant des hospices, la seule autorisation du préfet devrait être suffisante.

978. Il nous paraît également qu'à l'égard des fabriques, on doit suivre les règles exposées plus haut :

Sur les remboursements qui pourraient leur être faits, et le rempli des sommes provenant de ces remboursements (voy. sous le n° 891);

Sur les allocations volontaires de leurs immeubles (voy. sous le n° 906);

Sur les acquisitions qu'elles voudraient faire des biens immeubles (voy. sous le n° 907);

Enfin, sur les actions judiciaires qui pourraient être intentées par ou contre elles (voy. sous le n° 909).

979. Une fabrique, comme un hospice, doit être autorisée par le conseil de préfecture pour plaider; et lorsque ce conseil, après l'examen de l'affaire, reste convaincu que l'action de la fabrique ne serait pas fondée, il doit lui refuser son autorisation, et alors elle ne peut être recevable à plaider sans avoir préalablement fait recours au conseil d'État pour obtenir l'autorisation de l'arrêté du conseil de préfecture. S'il en était autrement, il n'y aurait qu'une formalité purement illusoire dans la demande en autorisation adressée à ce dernier conseil (voy. l'arrêt du conseil du 19 juillet 1826, dans *MACAREL*, t. VIII, p. 392).

Quand il s'agit d'actes, contre une fabrique, une action en paiement ou en délivrance de legs mobiliers, comme contre une commune ou un hospice, il faut présenter un mémoire à l'administration pour avoir permis-leu de porter l'action en justice ordinaire (3); attendu que, les dettes des fabriques ne pouvant, comme celles des communes, être acquittées que sur les fonds assignés à cet effet dans un budget émané de l'autorité administrative, les tribunaux ordinaires ne pourraient, sans excès de pouvoir, prononcer la validité d'une saisie qui serait faite sur les biens ou revenus de la fabrique; en conséquence de quoi c'est au préfet qui lui s'adresse pour régler avec le conseil de la fabrique le mode de paiement de cette espèce de dette (4).

980. Lorsqu'il s'agit de transiger entre une fabrique et un tiers coïssant, il faut, aux termes de l'article 2013 du code civil, l'autorisation expresse du roi en son conseil pour que la transaction soit légalement faite.

981. Les lieux des fabriques sont soumis aux mêmes formes d'administration que les biens communaux : ainsi le veut l'article 60 du décret impérial du 30 décembre 1809. En conséquence de quoi c'est à l'autorité administrative que tout créancier d'une fabrique doit s'adresser pour en obtenir l'ordonnance du paiement qui peut lui être dû (5).

982. C'est aussi à l'autorité administrative à statuer touchant les débats qui peuvent s'élever sur le placement et la forme des bancs dans l'intérieur des églises, parce qu'il y a à la quelque chose de réglementaire; mais ce serait à l'autorité judiciaire à statuer sur les droits résultant d'une concession à titre onéreux faite par la fabrique, et sur les dommages-intérêts résultant de l'inexécution de la concession, parce qu'alors l'objet du litige rentrerait dans la catégorie des droits de propriété (6).

983. Lorsqu'il s'élève entre une fabrique et la commune une contestation ayant pour objet une propriété foncière, telle qu'un cimetière, et qu'on ne fait valoir pour titre, de part et d'autre, que des actes émanés de l'administration, c'est au conseil de préfecture que l'affaire doit être portée; mais quand les parties ou l'une d'elles se fonde sur des actes ou titres qui ne procèdent pas du pouvoir administratif, comme des actes de possession exercée à titre ou en esprit de maître, c'est aux tribunaux qu'on doit recourir pour la décision du procès, parce qu'en ce cas

(1) Il faut voir encore, en ce qui touche aux fabriques, les formalités spéciales prescrites par l'art. 59 du décret du 30 décembre 1809.

(2) Voy. dans *MACAREL*, t. V, p. 333.

(3) Voy. l'arrêt du conseil du 17 avril 1822, dans *MACAREL*, t. III, p. 315.

(4) Voy. l'arrêt du conseil du 25 juin 1808, dans *SIREY*, en sa *jurisprudence du Conseil d'État*, t. I, p. 197.

(5) Voyez, à ce sujet, deux arrêts du conseil d'État, l'un du 25 avril et l'autre du 22 juin 1810, rapportés par *SIREY*, en sa *jurisprudence du Conseil d'État*, t. I, p. 361 et 381.

(6) Voy. l'arrêt du conseil du 11 décembre 1819, dans *MACAREL*, t. IV, p. 590.

nier cas il ne s'agit plus d'interpréter quelques actes de l'administration (1).

982 2° (2).

(1) Voy., à ce sujet, l'arrêt du conseil du 19 juillet 1816, précédé d'un rapport fort intéressant, dans MENCAR, t. VIII, p. 393.

(2) Les fabriques ne sont pas les seuls établissements ecclésiastiques reconnus par la loi. — HENNEQUIN, t. I, page 166, dit à ce sujet : « Les propriétés fabriques, régies par des principes à part, forment donc une masse distincte des propriétés séculières. C'est là un des éléments du patrimoine ecclé-

siastique, tel que les lois nouvelles l'ont reconstruit parmi nous.

« Les fabriques ne sont pas les seuls établissements ecclésiastiques reconnus par la loi. Les cures, les évêchés, les chapitres cathédraux et collégiaux possèdent aussi la capacité civile. Des lois spéciales le disent expressément, et posent, à ce sujet, des principes de conservation et d'administration. (Art. 15 du concordat; art. 53 de la loi du 18 germinal an 3; décret du 8 novembre 1813; loi du 3 janvier 1817.) »

COMMENTAIRE.

CODE CIVIL.—ARTICLES 516-577.

TRAVAUX PRÉPARATOIRES, SOURCES, LÉGISLATION COMPARÉE.

Art. 516. Tous les biens sont meubles ou immeubles (3).

RÉDACTION COMPARÉE DES DIFFÉRENTS PROJETS.

1^{er} PROJET DE CAMBACÉRÈS. — Art. 18. *Les biens, considérés relativement à leur essence, se divisent en biens meubles, biens immeubles, biens corporels et biens incorporels.*

Art. 18. *Les meubles et les immeubles qui peuvent être vus et touchés forment la classe des biens corporels.*

Art. 19. *Les biens incorporels sont ceux qu'on ne peut ni voir ni toucher. Les uns sont réputés meubles, et suivent en tous points la condition des effets mobiliers; les autres sont réputés immeubles, et suivent en tous points la condition des choses immobilières.*

2^e PROJET DE CAMBACÉRÈS. — Art. 68. *Les biens sont meubles ou immeubles.*

3^e PROJET DE CAMBACÉRÈS. — Art. 395. (Conforme à l'article 68 ci-dessus.)

PROJET DE LA COMMISSION DU GOUVERNEMENT. — Liv. II, art. 1, 2. *Tous les biens sont meubles ou immeubles. Art. 537. Ils appartiennent ou à la nation en corps, ou à des établissements publics, ou à des communes, ou aux particuliers (1).*

PROJET DÉPOSÉ AU CONSEIL D'ÉTAT. — 1^{re} rédaction. — Art. 1^{er}. *Tous les biens sont meubles ou immeubles;*

Ils appartiennent ou à la nation en corps, ou à des communes, ou à des particuliers (2).

2^e rédaction. — Art. 1^{er}. *Tous les biens sont meubles ou immeubles.*

(1) OBSERVATIONS DES TRIBUNAUX.

TAIN. DE PARIS. La première partie sur l'article préliminaire à la distinction des biens. On y reconnaît un droit de propriété résidant dans les établissements publics.

TAIN. DE REIMS. Un membre a dit que les établissements publics appartenant à la nation et dépendant d'elle, les biens qui servent à ces établissements ont le vrai caractère de biens nationaux, indépendamment de leur affectation particulière à un service public, et que par cette raison il préférait la division établie par Cambacérès, art. 402.

Cette observation n'a point été accueillie.

(2) DISCUSSION AU CONSEIL D'ÉTAT.

Motifs du retranchement de cette disposition. M. BAZAISE (de Saint-Jean-d'Angély) dit qu'il craint qu'on s'interprète cet article contre les hospices. On pourrait prétendre, en effet, qu'on ne reconnaît pas de propriétés de la nation, des communes et des particuliers, l'article, d'après le principe *inclusio unius est exclusio alterius*, refusé aux hospices cette qualité.

Une telle interprétation contraindrait la législation actuelle, qui en leur rendant les biens dont ils avaient été dépourvus, en permettant de leur en donner de nouveaux, admet qu'ils ont la capacité d'être propriétaires.

Peu-être aurait-elle l'effet désastreux de ralentir la bienfaisance, si nécessaire pour suppléer à l'insuffisance des secours que les hospices tirent des octrois.

Au surplus il est encore d'autres établissements publics que les hospices; on peut citer, par exemple, ceux de l'instruction publique. Il ne s'agit pas d'agiter et de décider maintenant la question de savoir s'il est avantageux que les établissements publics en général aient des propriétés; il s'agit de ne pas la préjuger négativement. On pourrait donc ajouter à l'article, que, quant à leurs biens, les établissements publics sont soumis à des règles particulières.

M. TAILLIEUX dit qu'on ne peut contester aux établissements publics le droit d'administrer les biens qui leur sont

affectés, et d'en jouir; mais que l'importante question de savoir s'ils peuvent être propriétaires a été portée devant l'assemblée constituante et jugée par elle. Il a été décidé que ces sortes de biens appartiennent à la nation.

La section n'a pas cru devoir s'occuper de cette question. Si c'était ici le lieu de l'examiner, il serait facile de prouver qu'on ne peut trouver dans les hospices et autres établissements publics tous les caractères de la propriété. Si un établissement public est supprimé, à qui passe la disposition de ses biens? à la nation. Elle est donc propriétaire de ces biens, puisqu'elle est libre de les prendre quand elle veut. Il est plus simple et plus loyal de déclarer dès à présent la nation propriétaire, que de reconnaître dans les hospices un droit de propriété dérisoire; car celui-là seul est véritablement propriétaire, qui peut user, abuser et disposer.

Ce serait à tort qu'on voudrait appliquer ces réflexions aux communes; elles sont dans une position bien différente. Leur existence est permanente; si une commune est supprimée, ce n'est que pour être unie à une autre; elle ne cesse donc pas d'être absolument; elle ne perd que son existence individuelle, pour s'aller confondre avec une autre commune. Les établissements publics, au contraire, n'existent qu'accidentellement dans le lieu où ils sont placés; ils peuvent y devenir inutiles, même dangereux; on les supprime et alors ils cessent absolument d'être.

La section a donc considéré que les établissements publics sont généraux ou particuliers; généraux, ils appartiennent à la nation; particuliers, ils appartiennent aux communes. Cette théorie ne change rien à la législation qui dota les hospices.

Le conseil d'administration pense aussi que ce n'est pas le lieu d'engager la question; mais qu'il ne faut pas la préjuger. Cependant, la nomenclature qu'on trouve dans l'article semble exclure de la propriété les établissements publics.

On pourrait tout conseiller, en supprimant la seconde partie de l'article.

M. TAILLIEUX dit qu'il y consent.

L'article est adopté avec l'amendement du conseil.

- capitales de possession. Conséquence quant à l'action possessoire.
320. Une chose corporelle ne peut être solitairement possédée par plusieurs. *Scilicet* des droits incorporels.
321. Les choses corporelles seules sont l'objet de la revendication proprement dite. *Scilicet* de la plupart des droits incorporels.
322. Modes d'aliénation des choses incorporelles. Transport. Renonciation.
323. Différence entre les transports des droits incorporels, et l'aliénation des choses corporelles.
324. Pour la renonciation au droit incorporel, il suffit que le droit soit ouvert, si l'on est maître de ses actions.
325. Cette renonciation n'exige pas les formes de la donation.
326. Pour les choses corporelles, il faut acte positif de mutation.
327. Conséquences quand on agit dans l'intérêt d'un tiers.
328. Raisons de différence pour les conditions de l'aliénation suivant la nature corporelle et incorporelle de la chose.

329. Différence entre les choses corporelles et incorporelles quant aux formalités qui leur conviennent. Exemple dans la compensation, selon qu'il s'agit ou non de quantités abstraites.
330. Exemple dans la subrogation.
331. Exception au principe qui n'admet pas la subrogation d'une chose corporelle à une autre. L'usfruit d'un troupeau. Échange. Communauté.

DES CHOSES FONGIBLES ET AUTRES DIVISIBLES.

332. Mauvaise définition qu'on a donnée des choses fongibles. Ce sont celles dans lesquelles on regarde le genre et non l'individu.
- 332 2°. Les choses sont ou non fongibles de leur nature. Le caractère de fongibilité dépend aussi des conventions des parties.
- 332 3°. Un fonds de commerce est-il une chose fongible ?
333. Conséquence dans la compensation. Les choses fongibles objet du prêt de consommation.
- 333 2°. Division en choses divisibles et indivisibles ; en choses principales et accessoires.

Art. 517. Les biens sont immeubles, ou par leur nature, ou par leur destination, ou par l'objet auquel ils s'appliquent.

RÉDACTION COMPARÉE DES DIVERS PROJETS.

2° PROJET DE CARRIÈRES. — Art. 308. *Les biens immeubles sont ceux qui, par leur nature ou leur destination, ont une situation fixe.*

PROJET DE LA COMMISSION DE GOUVERNEMENT. — Liv. II, art. 3. *Il y a des biens immeubles par leur nature, d'autres par leur destination, d'autres encore par l'objet auquel ils s'appliquent* (1).

PROJET DISCUTÉ AU CONSEIL D'ÉTAT. — Art. 2. (Conforme à l'art. 517 du code) (2).

(1) OBSERVATIONS DES TRADUCTEURS.

TRAD. D'AMÉRIQUE. — Art. 3. Il faut commencer l'article par une définition ainsi conçue : « Les biens immeubles sont ceux qui ont une situation fixe. »

(2) MOTIFS.

Exposé des motifs. — TAILLARD au corps législatif : « Il est des objets immeubles par leur nature, comme les fonds de terre, les bâtiments. On ne peut se dispenser sur leur qualité ; elle est sensible ; on ne peut pas davantage méconnaître la qualité d'immeuble dans les usages qui font partie d'un bâtiment, dans les travaux qui conduisent les eaux, et dans d'autres objets de la même espèce, qui s'identifient avec l'immeuble et ne font qu'un tout avec lui.

« Il n'est pas moins évident que les récoltes, quand elles sont encore pendantes sur les racines, les coupes de bois qui ne sont pas encore abattues, n'ayant pas cessé de faire partie du fonds, sont et restent immeubles jusqu'au moment où elles en seraient séparées.

« Mais il est quelques objets qui, au premier aperçu, peuvent laisser des doutes sur leur qualité.

« Regardez-les-ou, en effet, comme immeubles, ne prenez, par exemple, dont toutes les pièces peuvent être séparées et entières sans dégrader le fonds, mais qui y a été placé comme nécessaire à l'exploitation ?

« Mettez-ils-ou sur-à dans la classe des immeubles un droit de passage sur un héritage voisin, l'usufruit d'une terre, une action en revendication d'un immeuble ?

« Vous concevez que le législateur ne se propose pas de donner des décisions particulières sur chaque espèce douteuse qui peut se présenter ; son devoir est de tracer des règles larges et générales, qui renferment des principes de solution pour toutes les questions : c'est ce que l'on a dû faire, et c'est aussi ce que l'on a fait.

« Pour déterminer si un objet doit être ou non considéré comme un immeuble, il faut rechercher sa destination, il faut examiner quelle est la chose sur laquelle il s'exerce ; voilà deux principes généraux en conséquence, et qui doivent résoudre tous les doutes. »

SOURCES.

POTHIER. Des Choses, II^e part., § 1 ; II^e part., § 1, 3^e alin. — *Introd. gén. aux Conf.*, n^o 47, 1^{er} alin., n^o 37, 94, 95. — DOMAT. Lois cit. — Liv. prélim. des Choses, tit. III, sect. I, n^o 4.

Législation étrangère.

Deux-Siciles. — 410. Conf. au code français.

Louisiane. — 455. Les immeubles, ou choses immobilières, sont en général ceux qu'on ne peut transporter d'un lieu à un autre, ou qui ne peuvent se mouvoir.

Mais cette définition ne s'applique rigoureusement qu'aux biens qui sont immeubles par leur nature, et non à ceux qui ne le sont que par la disposition de la loi.

454. Conf. à l'art. 517 du code français.

Sardaigne. — 398. Id.

Code du Vaad. — 392. Conf. à l'art. 517, du code français.

Baie. — 516. a. La même chose, quoique mobilière par sa nature, peut et doit être réputée immobilière sous certains rapports, et mobilière sous d'autres.

b. Le qui en regard à la propriété aura été déclaré meuble ou immeuble, conservera le même caractère sous les autres rapports, à moins d'une disposition contraire.

Holl. — 426. Conf. à l'art. 517 du code français. Canton de Fribourg. — 417. Id.

COMMENTAIRE.

88. Qu'entend-on par immeubles ?

Art. 518. Les fonds de terre et les bâtiments sont immeubles par leur nature (2).

RÉDACTION COMPARÉE DES DIVERS PROJETS.

1^{er} PROJET DE CARRACÈRE. — Art. 17. *Les immeubles sont : 1^o les fonds de terre ; 2^o les édifices et les arbres inhérents aux fonds de terre ; 3^o les fruits pendans par racines ; 4^o les choses qui, quoiqu'immobilières par leur nature, ont été destinées à l'usage perpétuel d'un immeuble par le propriétaire de cet immeuble, et y tiennent à fer, à clou ou à ciment.*

2^e PROJET DE CARRACÈRE. — Art. 398. *Les immeubles sont ceux qui, par leur nature ou leur destination, ont une situation fixe.*

Art. 399. *Sont immeubles par leur nature : les fonds de terre et tout ce qui y tient, comme les édifices, les mines et minières ; les clôtures, les fruits pendans par racines ; les plantes et les arbres, tant qu'on ne les sépare point du fonds.*

PROJET DE LA COMMISSION DU GOUVERNEMENT. — Liv. II, art. 4. *Sont immeubles par leur nature, les fonds de terre et les bâtiments (1).*

PROJET DISCUTÉ AU CONSEIL D'ÉTAT. — Art. 3. *Les fonds de terre et les bâtiments sont immeubles par leur nature.*

(1) OBSERVATIONS DES TRIBUNAUX.

TRIB. DE LYON. — On propose d'ajouter après le mot *bâtimens*, les ports, les canaux navigables concédés à perpétuité.

(2) MOTIFS.

Exposé des motifs. — TRÉVILLAIN au corps législatif. Voy. ci-dessus à l'occasion de l'art. 517.

GOUV. PRÉSENT au tribunal. « Les fonds de terre, les bâtimens, les moulins à vent et à eau fixés sur piliers, et faisant partie du bâtiment, les récoltes pendantes par les

racines et les fruits des arbres non encore recueillis, les coupes de taillis et de futaies, mais non abattues, sont immeubles. Tous ces objets, tant qu'ils ne sont pas séparés du sol, ne forment qu'un tout avec le fonds auquel ils sont inhérents.

« Ils présentent à l'esprit le caractère d'immeubles, sans qu'il soit besoin de rechercher les motifs qui leur attribuent cette qualité ; elle résulte de leur nature. »

SAVOYE-ROLLIN : « Le terre et tous les corps matériels qui y sont attachés sont évidemment immeubles ; mais ce n'est qu'à l'exploitation des denrées faisant partie, soit de l'habitation, soit du bâtiment, sont aussi immeubles par leur nature.

« Toutes productions de la terre, non encore recueillies, sont immeubles ; dès qu'elles sont coupées, détachées ou enlevées, elles deviennent meubles. »

Autriche. — 298. Conf., sauf rédaction, à l'art. 338 du canton de Berne.

SOURCES.

INSTIT. Liv. II, tit. 1, § 31. — POTIER. — DONAT. — Voy. sous l'art. 517. — COUT. DE PARIS. Art. 91.

Législation étrangère.

Deux-Siciles. — 441. Conf. à l'art. 518 du code français.

Louisiane. — 458. Id.

Sardaigne. — 399. Id.

Hollande. — 562. Conf. aux articles 518, 519, 520, 521, 522 et 523 du code français.

Canton de Faud. — 525. Conf. à l'art. 518 id.

Canton de Berne. — 338. Les choses que l'on peut transporter d'un endroit à un autre, sans nuire à leur substance, s'appellent meubles ; les autres immeubles.

Canton de Fribourg. — 418. Conf. à l'art. 518 du code français.

Haute. — 427. Comme 518-523 du code français. Il est ajouté ces paragraphes : « Les moulins à sucre, ceux à piler et à vanner le café, les moulins à maïs, à coton, à indigo, à tabac, et toutes autres machines servant à l'exploitation des denrées faisant partie, soit de l'habitation, soit du bâtiment, sont aussi immeubles par leur nature.

« Toutes productions de la terre, non encore recueillies, sont immeubles ; dès qu'elles sont coupées, détachées ou enlevées, elles deviennent meubles. »

Autriche. — 298. Conf., sauf rédaction, à l'art. 338 du canton de Berne.

COMMENTAIRE.

89. Qu'entend-on par *immeubles par leur nature* ? Quand les constructions sont-elles *immeubles* ? De la *perpétuelle demeure*.

Art. 519. Des moulins à vent ou à eau, fixés sur piliers et faisant partie du bâtiment, sont immeubles par leur nature (3).

RÉDACTION COMPARÉE DES DIVERS PROJETS.

1^{er} PROJET DE CARRACÈRE. (Voyez art. 518.)

PROJET DE LA COMMISSION DU GOUVERNEMENT. — Liv. II, art. 7. *Les moulins à vent et à eau sont immeubles. Mais les moulins à bras et ceux assés sur bateau, non fixés sur piliers, et ne faisant point partie de la maison, sont meubles (1).*

PROJET DISCUTÉ AU CONSEIL D'ÉTAT. — Art. 4. *Les moulins à vent ou à eau, fixés sur piliers et faisant partie du bâtiment, sont aussi immeubles par leur nature (2).*

(1) OBSERVATIONS DES TRIBUNAUX.

TRIB. DE GENEVOLE. — Art. 7. Cet article suppose que les moulins à vent et à eau sont les seules choses qui soient immeubles, ce qui n'est pas exact. On propose donc la rédaction suivante :

« Toutes les usines à vent et à eau sont immeubles.

« Celles à bras ou assés sur bateau non fixés sur piliers et ne faisant point partie de la maison, sont meubles. »

TRIB. DE LAUS. — Réduire cet article à ces mots : « Les

meubles à vent et à eau, fixés sur piliers et faisant partie de la maison, sont immeubles. »

(5) DISCUSSION AU CONSEIL D'ÉTAT.

MART demanda que la disposition soit étendue aux machines qui, comme, par exemple, la pompe de M. Ferrier, font partie d'un bâtiment; si elles en étaient séparées, le bâtiment lui-même ne serait plus rien, puisqu'il ne pourrait servir à l'exploitation pour laquelle il a été construit.

DESAUVY dit que des sortes de machines sont comprises sous la dénomination générale d'*usines*, et qu'ainsi l'art. 9 les déclare immeubles.

TRUILLARD dit qu'en effet l'intention de la section a été de les comprendre dans cet article.

RIGOT-PARANTIN ajoute qu'on doit interpréter cet article par l'art. 15.

L'article est adopté.

(5) MOTIFS.

Exposé des motifs. — TRUILLARD au corps législatif. Voy. ci-dessus à l'art. 517.

GAZPIL-PARANTIN. Voy. ci-dessus à l'art. 518.

SAVATY-ROLLIN. Voy. même article.

SOURCES.

DECRET. Lib. XXXIII, tit. VII, l. 26. — Lib. XIX, tit. I, l. 18. — COUT. DE PARIS. Art. 90. — Orléans, 539. — BERRY, tit. IV, art. 1. — ARRÊTÉS DE L'AMORTISSEMENT, tit. part., tit. VIII, art. 15. — POTHIER. Comm., n° 56; 1^{re} et 4^e édit., n° 37. — Des choses, tit. part., § 1, 3^e et 4^e édit. — *Introd. gén. aux Conf.*, n° 47, 3^e édit. — COUT. D'ORLÉANS, tit. XVII, art. 359.

Législation étrangère.

Deux-Scilles. — 442. Conf. à l'art. 519 du code fr.

Louisiane. — 436. Id.

Sarcelagne. — 400. Id.

Hollande. — 562. Voy. sous l'art. 518 du code fr.

Canton de Fland. — 524. Conf. à l'art. 519 du code fr.

Haut. — 427. Voy. sous l'art. 518 id.

COMMENTAIRE.

51. Quand les moulins sont-ils immeubles ?

Ce principe d'appliquer-t-il aux moulins placés sur les rivières ?

Quid des moulins non fixés sur piliers. Rappel de l'opinion erronée de Rousseau de Lacombe.

Art. 520. Les récoltes pendantes par les racines et les fruits des arbres non encore recueillis sont parcellément immeubles.

Dès que les grains sont coupés et les fruits détachés, quoique non enlevés, ils sont meubles.

Si une partie seulement de la récolte est coupée, cette partie seule est meuble (5).

RÉDACTION COMPARÉE DES DIVERS PROJETS.

1^{er} PROJET DE CARRACIÈRES. (Voyez art. 518.)

2^e PROJET DE CARRACIÈRES. (Voyez *ibid.*)

PROJET DE LA COMMISSION DE GOUVERNEMENT. — Liv. II, art. 8. Les récoltes pendantes par racines et les fruits des arbres non encore recueillis, sont immeubles.

Dès que les grains sont coupés et les fruits détachés, quoique non encore enlevés du fonds, ils sont meubles.

Si une partie seulement de la récolte d'un fonds est coupée, cette partie seule est meuble (1).

PROJET SUSCITÉ AU CONSEIL D'ÉTAT. — 1^{re} rédaction. — Art. 5. Les récoltes pendantes par les racines, et les fruits des arbres non encore recueillis sont parcellément immeubles; et néanmoins le propriétaire qui fait saisir les fruits à défaut de paiement du prix de la ferme, n'est pas tenu de remplir les mêmes formalités que pour la saisie des immeubles, ainsi qu'il est expliqué au code de procédure judiciaire.

Dès que les grains sont coupés et les fruits détachés, quoique non enlevés, ils sont meubles.

Si une partie seulement de la récolte est coupée, cette partie seule est meuble (2).

2^e rédaction. — Art. 5. Les récoltes pendantes par les racines, et les fruits des arbres non encore recueillis, sont parcellément immeubles.

Dès que les grains sont coupés et les fruits détachés, quoique non enlevés, ils sont meubles.

Si une partie seulement de la récolte est coupée, cette partie seule est meuble.

(1) OBSERVATIONS DES TRIBUNAUX.

TAIR. DE COLMAR. — Art. 8. Les récoltes pendantes par racines sont immeubles.

Tant quelques costumes les fruits pendants par racines étaient meubles, à compter de 5 messidor; dans d'autres, cette époque était avancée ou reculée, suivant la nature des récoltes, et d'après le climat; ce principe ne devrait-il pas être conservé, surtout à l'égard des créanciers et des propriétaires des fermes et autres biens ruraux laissés à bail? Car souvent la saisie des fruits pendants par racines suffirait, à défaut d'autres meubles, pour procurer le paiement des créances, au lieu que les fruits, n'étant amassés que lorsqu'ils sont séparés de la terre, il sera très facile aux débiteurs de mauvaise foi de les faire disparaître, et de frustrer ainsi le propriétaire du seul gage qui lui est affecté; car, une fois amassés, et d'après le principe que les meubles n'ont pas de suite par hypothèque, si le fermier en a disposé, la privation du propriétaire deviendra illusoire, s'il n'a recours à la saisie réelle avant que les fruits soient séparés de sa propre pro-

priété; procédure longue, dispendieuse, et même d'une nature extraordinaire, puisque l'on verrait un propriétaire saisir réellement des fruits perçus sur sa propriété, et établir ainsi une distinction entre le fonds et la superficie, quoique de même nature d'après la loi. 31, au contraire, on permettait la saisie mobilière sur les fruits aux époques fixées par les usages des lieux, le propriétaire pourrait arrêter des droits sur son fermier, qui souvent n'a pas d'autres propriétés; son gage et la privation que la loi lui accorde seraient assurés.

Tais. de Basse. — Art. 8. Il y a une distinction à faire relativement à cet article.

« Suivant la jurisprudence actuelle, quand les fruits pendants par racines sont saisis avec le fonds, ils sont réputés immeubles, comme le fonds même, et le prix qui en provient se distribue entre les créanciers, suivant l'ordre de leurs hypothèques.

« Mais les fruits sont réputés meubles, savoir : les bleds depuis qu'ils sont en troyaux, les vignes après qu'elles sont taillées, et les prêtres lorsqu'ils sont en défouce, et peuvent être saisis comme meubles. Les commissaires pensent que cette

jurisprudence doit être maintenue, surtout si l'on considère que ces fruits sont le gage du propriétaire. »

Taux. au Nant. — Cette disposition tient à la nature des choses. Les récoltes encore inhérentes au fonds doivent être, pour le propriétaire, de même nature que le fonds lui-même.

Mais en sera-t-il ainsi pour le fermier non propriétaire du fonds, et à qui la récolte seule appartient, moyennant la redevance qu'il s'est obligé d'acquitter annuellement? Il paraît que, par rapport à lui, la récolte même ne encore recueillie doit être réputée meuble.

Cette observation est importante : la plus grande nombre des cultivateurs ne laissent souvent, pour toute succession, que les récoltes pendantes par racines.

Nous avons des coutumes qui déterminaient que, dans ces cas, les récoltes étaient meubles après le 21 juin; mais il est difficile de trouver le motif d'une pareille distinction : il semble que, relativement aux fermiers ou colons, la récolte doit, dans tous les temps, être réputée mobilière; elle est le fruit de son industrie, qu'il ne peut hypothéquer.

Taux. de Nancy. — Au fond, il ne faut pas fixer dans cet article l'époque à laquelle il serait permis de saisir les fruits?

Taux. de Paris. — Dans l'article 8, même chapitre, on dit, et avec raison, que les récoltes encore pendantes par les racines sont réputées immeubles. Il serait peut-être à propos d'ajouter que cependant les propriétaires qui font saisir la récolte *in situ*, ne sont pas tenus de suivre les formalités pour la saisie des immeubles.

Taux. de Rures. — Les récoltes pendantes par racines et les fruits des arbres non encore recueillis, sont immeubles. N'y aura-t-il point de distinction entre les récoltes appartenant au propriétaire et celles appartenant au fermier? Les premières seront-elles immeubles jusqu'à ce qu'elles soient coupées et qu'elles puissent être classiquement vendues au détail?

Il est certain que, dans certains pays, les récoltes appartenant au fermier et qui, dans un mois, ne pouvaient être considérées comme accessoires du fonds, ne lui appartenant point, ne pouvaient être saisies comme meubles dans sa succession, à quelque époque de l'année que la succession fût échoe, les récoltes, d'ailleurs, s'immobilisant à une époque déterminée, et pouvaient être saisies la veille, ce qui assurait les droits du propriétaire, et prévenait toute vente frauduleuse à son préjudice de la part du son fermier.

Cet usage avait les plus grands avantages et méritait d'être médité.

(2) DISCUSSION AU CONSEIL D'ÉTAT.

L'article 8 est discuté.

MALLVILLE observe que cet article, en déclarant immeu-

bles les fruits pendants par les racines, dispense néanmoins le propriétaire qui les fait saisir à l'échéance de payerment du prix de la ferme, de remplir les formalités prescrites pour la saisie des immeubles. Il propose de modifier de la même manière la disposition de l'art. 7, relative aux animaux livrés par le propriétaire au métayer pour la culture du fonds; sans quoi, et si l'exception est expliquée pour un cas et non pour l'autre, en vertu qu'elle a été faite pour celui-ci.

Cette proposition est adoptée.

DANCY propose de dispenser également les percepteurs des contributions de remplir, pour la saisie des fruits non recueillis, les mêmes formalités que pour la saisie des immeubles.

Le conseil d'arrêté dit que les collecteurs ont toujours joui de ce privilège.

Au surplus, l'article ne préjuge rien contre eux, puisqu'il ne révoque pas au propriétaire exclusivement la faculté qu'il lui donne; il ne s'oppose pas à ce qu'on l'accorde également aux percepteurs.

TROUVET dit que l'article a seulement pour objet d'établir une règle entre le propriétaire qui saisit ou à un autre propriétaire ou à un métayer. C'est uniquement pour ce cas qu'il déclare immeubles les fruits non encore recueillis; il ne concerne pas les récoltes : si les récoltes s'immobilisent, ils le suivent avec les fruits pendants par racines; s'ils ne les suivent pas, ils ont, à l'égard des récoltes non faites, le droit d'opposition ou de saisie arrêt, d'après les règles qui sont établies au code de la procédure civile.

PELEY pense que l'article devrait s'en expliquer autrement; on pourrait croire qu'il alloue l'usage de saisir les fruits avant la récolte, et de les mettre en séquestre.

BRETON (de Saint-Jean-d'Angély) observe que dans le code de la procédure civile il y aura un titre sur la saisie-brandon.

TROUVET propose d'y renvoyer en ajoutant à l'article : « Sans préjudice de la saisie des fruits, ainsi qu'il sera dit au code de la procédure. »

Le conseil d'arrêté pense que le code civil ne doit s'appliquer d'aucune manière sur un point qui appartient en entier au code de la procédure. Il propose en conséquence de supprimer la fin du premier alinéa depuis ces mots : « Et néanmoins le propriétaire. »

Cet amendement est adopté.

(3) MOTIFS.

Exposé des motifs. — TITRE PREMIER. Corps Meubles. Voy. ci-dessus à l'art. 517.

GODEFROY-LAVILLE. Voy. ci-dessus à l'art. 518.

SAYES-ROLLAT. Voy. même article.

SOURCES.

DIGEST. Lib. VI, tit. I, leg. 44 — Lib. XLII, tit. VIII, leg. 24, § 6. — Lib. XIX, tit. I, § 1. — Cod., lib. III, tit. XXXII, l. 32. — **COD. DE PARIS.** Art. 92. — Orléans, art. 354. — Vermandois, art. 103, 104, 105. — Châlons, art. 5. — Blois, art. 184. — Berry, tit. VIII, art. 25. — Bourbonnais, art. 284. — **Artic. de LAMOUILLON.** (I^{er} part., tit. VIII, art. 19. — **POTRIER.** *Comm.*, n° 45, 32^e alin. — *Choses*, II^e part., § 1, 14^e et 16^e alin. — Orléans, tit. XVII, art. 354. — Tit. X, art. 207.

Législation étrangère.

Deux Siciles. — 413. Conf. à l'art. 520 du code fr. **Loisiane.** — 455. Id. **Sardaigne.** — 401. Id. **Hollande.** — 382. Voy. sous l'art. 518 du code fr. **Canton de Fribourg.** — 525. Conf. à l'art. 520 id. **Canton de Fribourg.** — 410. Conf. aux articles 520 et 521 id.

Bavière. — Toute chose qui, dans son intégrité et sans être aliénée, ne peut se transporter d'un endroit à un autre, est immeuble. Les autres choses sont meubles; quelquefois cependant les meubles sont réputés immeubles lorsqu'ils sont dépendances de ceux-ci, comme les fruits pendants par racines, ou sur les arbres, ou lorsqu'ils sont destinés à un usage perpétuel. (516-520-524 du code français.)

Autriche. — 293-297. Sont réputés meubles, comme s'appliquant à l'immeuble : les productions non encore détachées du sol, les animaux et les instruments nécessaires à l'exploitation, les poissons dans l'étang, le gibier dans la forêt, le blé, le bois, tous produits agricoles engrangés, mais pour les besoins de l'exploitation seulement; les choses construites sur un fonds à perpétuelle demeure, ainsi que les objets destinés à l'usage continu, comme les vases, la chaîne d'un puits, etc. (320-325 du code français.)

Prusse. — 45. Les fruits naturels et les meubles dépendants d'une chose, ne sont regardés comme dépendances de cette chose, que tant qu'ils n'en sont pas détachés par des coupes ou des récoltes régulières. (320-321 du code français.)

COMMENTAIRE.

99. Les fruits des récoltes et des arbres, non coupés, sont immeubles.

90. Conséquence, dans la vente ou le legs d'un fonds, relativement aux fruits pendants par racines.

61. Dans la cas de la revendication d'un fonds.
 62. Quant à l'hypothèque acquise sur le fonds. Les fruits sont seulement les accessoires naturels du fonds. Conséquences quant à la vente de réelles. Conséquences quant aux officiers ministériels chargés de ces ventes. Quid des bâtiments destinés à être démolis ?

63. Conséquence de ce dernier principe, relativement à la saisie-brandon.
 64. La saisie-brandon n'est que l'exercice d'une action personnelle. L'inséquestré en cas de vente du fonds empiète sur les fruits.
 65. Quid dans le concours d'une saisie-brandon et d'une saisie immobilière postérieure ? (Art. 662, code de proc. civ.)

Art. 521. Les coupes ordinaires de bois taillis ou de futaies mises en coupes réglées, ne deviennent meubles qu'au fur et à mesure que les arbres sont abattus (2).

RÉDACTION COMPARÉE DES DIVERS PROJETS.

1^{er} PROJET DE CARRACÈRE. (Voyez art. 518.)

PROJET DE LA COMMISSION DU GOUVERNEMENT. — Liv. II, art. 521. *Il en est de même d'un bois taillis ou d'une futaie mise en coupe réglée; la partie seulement qui se trouve abattue est meuble (1).*

PROJET DISCUTÉ AU CONSEIL D'ÉTAT. — Art. 6. [Conforme à l'art. 521 du code] (2).

(1) OBSERVATIONS DES TRIBUNAUX.

TRIB. DE NANCY. — Il faudrait ajouter : « Mais la coupe doit être faite en temps et saisons-convenables et conformément à l'usage. »

(2) MOTIFS.

Exposé des motifs. — Voy. art. 519 et 520.

SOURCES.

RIEST. Lib. XIX, tit. I, § 1. — Lib VIII, tit. I, arg. ex leg. 40 et 60. — Lib. VI, tit. I, arg. ex leg. 44 — ARRÊTÉS DE LAMOIGNON. II^e part., t. VIII, art. 10. — BOUTY. Liv. prélim. Choses, tit. III, sect. 1, n^o 9. — POTRIER. Comm., n^o 45.

Législation étrangère.

DEUX-SICILES. — 446. Conf. à l'art. 521 du code fr. Louisiane. — 437. Les fruits d'un immeuble échus ou produits depuis qu'il a été saisi, sont censés faire partie de cet immeuble, et en suivent le sort en faveur du saisissant.

SARDAIGNE. — 402. Conf. à l'art. 521 du code franç. Hollande. — 362. Voy. à l'art. 518 id. Canton de Fribourg. — 326. Conf. à l'art. 521 id. Autriche. — 293 297. Voy. à l'art. 520 id. Prusse. — 45. Voy. à l'art. 520 id.

COMMENTAIRE.

95. Application aux bois des principes ci-dessus. (Art. 521, code civil.)

96 97. Observation sur la rédaction de l'art. 521.

98 99. Pourquoi l'art. 521 ne s'occupe pas des futaies non mises en coupes réglées ? Différence entre les futaies.

100. La vente d'une coupe de bois est vente mobilière.

101. Différence entre les bois et les récoltes arborescentes. Les bois ne peuvent être saisis mobilièrement sur le propriétaire du fonds.

102. Quid si la saisie mobilière était pratiquée sur l'acquéreur de la coupe.

103. Le créancier hypothécaire sur une forêt peut-il empiéter la coupe ?

104 2^e. Quid à l'égard des fleurs et arbrusques, et aux arbres des pépinières ?

105. Les produits des mines ou exploitation réglée sont assimilés aux fruits.

Art. 522. Les animaux que le propriétaire du fonds livre au fermier ou au métayer pour la culture, estimés ou non, sont censés immeubles tant qu'ils demeurent attachés au fonds par l'effet de la convention.

Ceux qu'il donne à cheptel à d'autres qu'au fermier ou métayer, sont meubles.

RÉDACTION COMPARÉE DES DIVERS PROJETS.

PROJET DE CARRACÈRE. (Voyez art. 518.)

1^{er} PROJET DE LA COMMISSION DU GOUVERNEMENT. — Liv. II, art. 10. *Les animaux que le propriétaire livre à son métayer, pour la culture, estimés ou non, sont censés immeubles tant qu'ils demeurent attachés au fonds par l'effet du bail.*

Ceux qu'il livre à son fermier avec estimation, sont meubles.

Ceux qu'il donne à cheptel à autre que son fermier ou métayer, sont paritément meubles (1).

PROJET DISCUTÉ AU CONSEIL D'ÉTAT. — Art. 7. [Conforme à l'art. 522 du code] (2).

(1) OBSERVATIONS DES TRIBUNAUX.

TRIB. D'ANGERS. — Art. 10. On observe que dans le département de Maine-et-Loire et beaucoup d'autres, métayer et fermier procèdent absolument le même acte : on y appelle colon partiaire le fermier avec qui le maître partage les

fruits. On propose de substituer les mots de colon partiaire à celui de métayer, ce qui lèvera toute apparence de confusion.

TRIB. DE BOCHERES. — Art. 10. Les bestiaux que le propriétaire livre à son métayer... sont immeubles ; car à qu'il livre au fermier... sont meubles.

Les mots *fermier* et *métayer* ne sont pas entendus partout dans le même sens : leur signification varie suivant les lieux.

Souvent le simple colon partage avec le propriétaire la récolte bonne ou mauvaise. Quelquefois il lui rend une portion déterminée de fruits. Ici il lui donne partie bée, partie argent; ailleurs il le na paye qu'un argent. Ainsi dans une foale de circonstances, la colon est véritablement fermier. Cependant, dans beaucoup d'endroits, on ne donne la nom de *fermier* qu'à ceux placés entre le propriétaire et le colon;

Et on appelle *métayer* celui qui cultive par ses mains, soit comme partiaire, soit moyennant une rétribution fixe.

La loi ne doit pas laisser de doutes sur le sens qu'elle exprime; on propose d'ajouter à l'article ces mots : « La *métayer* est le simple colon partiaire; le *fermier*, celui qui tient à prix fixe, en argent, grâces ou travaux, soit qu'il cultive par ses mains ou celles d'autrui. »

Titre. de l'art. 522. — Le mot *métayer* désigne ici le cultivateur à moitié fruit, qu'on appelle *granger* dans les départements du ressort de Lyon, *bordier* ailleurs; et le code, dans la suite, substitue au mot *métayer*, celui de *colon partiaire*. Il est à désirer que, dans la totalité du code, la même mot exprime toujours la même chose. Dans la suite de ces observations, on emploiera le mot de *colon partiaire*, qui se trouve dans le titre du bail de *cheptel* et autres titres relatifs à l'exploitation des fonds ruraux.

On observe encore que ce *fermier* était autrefois, dans le titre de *cheptel*, à rendre les animaux ou même nombre et qualité, soit à recevoir ou à payer la plus ou moins valeur, les animaux livrés au *fermier* avec estimation, doivent être réputés immeubles dans les cas détaillés à l'article 5. C'est la motif qui a décidé à les y ajouter.

Quant aux animaux donnés à *cheptel* à d'autres que le *fermier* ou *granger*, ils doivent être portés après l'article 17 du chapitre 2.

Titre. de l'art. 523. — L'art. 523 du titre XIII, livre III, statue que l'estimation du *cheptel* donné au *fermier* na lui en transfère pas la propriété, mais néanmoins le met à ses risques; et après cette décision, on se voit pas pourquoi les animaux livrés au *fermier* avec estimation seraient plutôt meubles que ceux livrés au *métayer* ou *colon partiaire*, lorsque les uns comme les autres demeurent attachés au fonds par l'effet du bail : c'est à ce lieu que plusieurs baux à ferme, ainsi que pour les instruments aratoires et semences, que le *fermier* doit rendre en nature à la fin du bail : ces objets sont bien immeubles par leur destination.

Titre. de l'art. 524. — Dans l'art. 524 on lit que les animaux livrés par le propriétaire à son *métayer*, pour la culture, estimés ou non, sont censés immeubles, tant qu'ils demeurent attachés au fonds par l'effet du bail. On dit ensuite que ceux livrés au *fermier* avec estimation sont meubles. Pourquoi cette différence ?

Titre. de l'art. 525. — Expliquer si la croît et les animaux destinés à l'élevage, livrés au *métayer* par le propriétaire, doivent être réputés immeubles, ainsi que les bestiaux destinés à la culture.

(B) DISCUSSION AU CONSEIL D'ÉTAT.

L'article comprend les animaux que le propriétaire donne au *fermier* à titre de *cheptel*.

DERRON demanda que la disposition de cet article soit étendue à tous les animaux donnés par le propriétaire même à titre de *cheptel*.

TALIVANT dit que, dans l'esprit de l'article, ils font tous également partie du fonds.

Il ne s'élève pas aux vers à soie. — PELLET demanda que les vers à soie qui se trouvent dans un fonds, et les usines destinées à ce genre d'exploitation soient déclarés immeubles, comme faisant partie du fonds. On a adopté ce principe pour les ruches : or, il y a parité de raison.

BONNET répond qu'il est impossible d'assimiler des vers à

soie, qui se renouvellent tous les ans, à des ruches qui durent un grand nombre d'années.

PELLET dit que l'usine deviendrait lentille, si on pouvait en séparer les vers à soie.

TALIVANT demanda s'ils étaient nécessairement à l'exploitation du fonds.

RAT répond qu'il y a des lieux où la plantation de mûriers, les usines et l'immeuble, sont pour eux; qu'on doit donc les considérer comme immeubles.

RAGUOT (de Saint-Jean d'Angely) dit que les plantations de mûriers n'ont pas toujours pour objet de former une usine de vers à soie; souvent le propriétaire na fondé son produit qua sur la vente des feuilles, tandis qu'au contraire celui qui n'a pas de mûriers élève un grand nombre de vers à soie.

DERRON regarde les vers à soie comme une branche de culture très-importante, ils ont un département où, l'année dernière, ils a rendu jusqu'à huit millions. Or, d semblables établissements na se forment que par succession de temps; car ils exigent avant tout que les mûriers soient plantés et élevés.

On s'est proposé de qualifier les biens par leur usage et par la durée de les séparer; ces motifs ont fait déclarer immeubles les ruches et les bestiaux destinés à l'exploitation d'un fonds; ils s'appliquent également aux vers à soie, puisqu'on ne peut les déplacer sans détruire l'exploitation.

BONNET dit que les vers à soie na peuvent pas nécessairement à l'exploitation du fonds. Ils sont élevés avec des feuilles qui peuvent être louées différemment prises ou dans la maison ou dehors. Il est rare ensuite que celui qui a élevé des vers à soie les fasse fructifier; ainsi il n'y a pas, comme on le suppose, une usine unique, mais une succession de fabriques différentes. Si donc on veut déclarer les vers à soie immeubles, il faut restreindre la disposition à ceux qui sont élevés dans la ferme, et encore s'écarterait-elle beaucoup trop loin.

CARRUT pense qu'on ne peut déclarer immeubles une chose aussi fragile que les vers à soie, qu'un orage peut détruire; qu'on doit se borner à en protéger la culture. On y a suffisamment pourvu en déclarant immeuble la feuille pendante au mûrier.

GALLI dit que cette discussion na comportait pas, à beaucoup près, l'avenir qu'on paraît y attacher. En Picmoot, on serait surpris de voir mettre des vers à soie au rang des biens immeubles, quoique la récolte annuelle de la soie y donne un produit très-important, que quelquefois il s'est élevé à vingt millions et plus. La culture des vers à soie se lie moins à l'exploitation d'un domaine rural qu'à l'occupation des personnes sans propriété, et même des plus pauvres et des plus misérables.

BONNET-PÉLLETIER dit que les vers à soie ne peuvent certainement être mis dans la classe des biens immeubles; mais que peut-être l'intérêt de cette sorte de culture exige qu'on établisse des règles particulières sur la saisie qui peut en être faite. La place de ces règles est dans le code de la procédure civile.

Le comte CAMBACÉRÈS observa que l'objet de la discussion est de savoir si les vers à soie seront compris dans la nomenclature des biens immeubles, et que l'objet de cette nomenclature est de prévenir et de régler les difficultés qui peuvent s'élever sur l'étendue de la transmission faite au nouveau propriétaire. Il est des choses qui, à raison de leur durée et de leur union avec un immeuble, en deviennent un accessoire; mais il est impossible de ranger dans cette classe les vers à soie : ils subsistent une année, et souvent il n'en resta aucun vers l'année suivante. Ce n'est donc que par les circonstances qu'on peut juger s'ils sont aliénés avec l'immeuble; les circonstances sont la seule règle qu'on puisse donner aux tribunaux.

La question écartée sous ce rapport, n'offre plus d'intérêt que par rapport à la saisie, alors elle appartenant au code de la procédure.

Le conseil renvoya la question au code de la procédure civile.

SOURCES.

DERRON. Lib. XXXV, tit. XVII, *arg. ex leg.* 4 et 8. — Lib. XXXIII, tit. VII, *leg.* 1. — Lib. XLIII, tit. X, *leg.* 14. — Lib. XXXIII, tit. VII, *leg.* 2, § 1. — Lib. XIX, tit. I, *leg.* 17, § 3. — Lib. L, tit. XVII, *leg.* 241, § 45. — Arrêt de la Cour de Cassation, 1^{re} part., tit. VIII, art. 17. — BONNET. Choses, liv. prélim., tit. II, sect. 2, n° 11. — POTIER. *Introd. gén. aux Cout.*, n° 47, 2^e alinéa. — *Comm.*, n° 45, 3^e alinéa, et n° 44, n° 30, 2^e alinéa.

Legislation étrangère.

Deux-Siciles. — 445. Conf. à l'art. 522 du code français.

Hollande. — 362. Voy. à l'art. 518 du code français. — 293-297. Voy. à l'art. 520 id.

Prusse. — Liv. I, t. II, art. 48. Sont regardées comme dépendances des biens ruraux :

49-62. Toutes les choses servant à l'agriculture ou à l'entretien des bestiaux ;

Les provisions nécessaires pour le ménage et pour les semences ; l'engrais, les bêtes de somme et de labour ; les poissons des étangs (mais non ceux des réservoirs), les poules, oies, canards, pigeons, dindes ; les cartes, plans, et les autres documents relatifs à la connaissance et aux droits de la propriété.

Le code détaille encore plusieurs autres genres de dépendances.

75. La destination d'un édifice doit servir de règle pour déterminer ce qui en forme la dépendance. Un répute dépendances d'une habitation tous les objets sans lesquels il deviendrait impossible d'y résider ou de l'occuper.

Les meubles meublants n'en font pas partie, pourvu toutefois qu'on les puisse enlever sans endommager le bâtiment (535-535 code franç.).

79. Mais si la maison a été construite pour un usage particulier, les ustensiles propres à cet usage feront partie de l'édifice.

COMMENTAIRE.

102. Les immeubles par destination sont des *immeubles fictifs*, objets mobiliers de leur nature. *Esprit de la loi.*

103. Deux modes d'immobilisation.

104. Commentaire des art. 522 et 521. Modification importante aux principes du droit écrit, quant aux accessoires dans la disposition du fonds.

105. Conditions de l'immobilisation. Propriété du fonds et des animaux. Destination à la culture. Qu'est-ce qu'un animal ? Quid de la destination par l'usufruitier, par l'emphytéote ?

105 2°. D'où se tire la preuve de l'immobilisation ? Différence entre les art. 522 et 524. Quid de la mort du propriétaire ?

105 3°. Dispositions de la législation française coloniale relativement aux esclaves.

105 4°. L'immobilisation ne dépend pas toujours de la volonté de l'homme.

106. Quid du cheptel à moitié entre le fermier et le propriétaire ?

107. Quid s'il y avait bail moyennant un prix particulier pour la jouissance du cheptel, outre le prix stipulé sur le produit du fonds ?

108. Quoi les objets meubles reprennent leur nature.

109 1°. Les objets immeubles sont-ils meubles pour la perception du droit d'enregistrement ?

109 2°. Doivent-ils, à tous égards, être en général considérés comme immeubles ? Par exemple, quant à l'incertitude que doit dresser l'usufruitier ?

109 3°. Durée de la destination qui ne finit pas à la mort du destinataire.

107. Les immeubles par destination ne peuvent être distraits par saisie mobilière que dans les cas exceptionnels.

107 2°. Ils sont censés compris dans l'adjudication de l'immeuble.

108. Ils sont en général compris dans le legs, la donation ou la vente du fonds dont ils sont les accessoires ; l'article 115 du code civil n'y est pas applicable.

109. Ils sont frappés de l'hypothèque qui frappe le fonds, quid du cas où ils sont distraits par le propriétaire ? Distinction.

106. Conséquences relativement à la communauté légale.

101. Suite du précédent.

102. Justification des principes de la loi quant à ces immeubles.

Art. 525. Les tuyaux servant à la conduite des eaux, dans une maison ou autre héritage, sont immeubles, et font partie du fonds auquel ils sont attachés.

RÉDACTION COMPARÉE DES DIVERS PROJETS.

1^{er} PROJET DE CARRIÈRES. (Voyez art. 518.)

PROJET DE LA COMMISSION DE GOUVERNEMENT. — Liv. II, art. 12. Les tuyaux servant à la conduite des eaux dans une maison ou autre héritage, sont immeubles, et font partie du fonds au service duquel ils sont destinés (1).

PROJET MIS EN AU CONSEIL D'ÉTAT. — (Conforme à l'art. 523 du code.)

(1) OBSERVATIONS DES TRIBUNAUX.

Trib. de Lyon. — Les tuyaux destinés à la conduite des eaux, tant qu'ils sont incorporés et employés à cet usage ; les siphons en niche au sur piedestal ;

Les tuyaux que le propriétaire peut enlever à son gré, qu'il enlève nécessairement s'il perd les eaux, doivent être compris dans la nomenclature de l'art. 5.

SOURCES.

DICRET. Lib. XIX, tit. I, leg. 15. — DOWAT. *Lois civiles*, liv. prélim., des Choses, tit. III, sect. 1, n° 8.

Législation étrangère.

Deux-Siciles. — 446. Conf. à l'art. 525 C. F.

Louvière. — 488. Id.

Sardaigne. — 403. Les sources, les réservoirs et les cours d'eau sont considérés comme immeubles.

Le 2^e § conforme à l'art. 523 C. F.

Canton de Faud. — 327. Conf. à 525 C. F.

Hollande. — 502. Voy. à l'art. 518 C. F.

Canton de Fribourg. — 420. Conf. à 525-525 C. F.

Haïti. — 427. Voy. à l'art. 518 C. F.

Autriche. — 293-297. Voy. à l'art. 520 C. F.

COMMENTAIRE.

Voyez art. 525.

525. Les tuyaux de conduite pour les eaux sont les accessoires de l'héritage.

Art. 524. Les objets que le propriétaire d'un fonds y a placés pour le service et l'exploitation de ce fonds, sont immeubles par destination. — Ainsi, sont immeubles par destination, quand ils ont été placés par le propriétaire pour le service et l'exploitation du fonds, — les animaux attachés à la

culture ; — les ustensiles aratoires ; — les semences données aux fermiers ou colons partiaires ; — les pigeons des colombiers ; — les lapins des garennes ; — les ruches à miel ; — les poissons des étangs ; — les pressoirs, cuves et tonnes ; — les ustensiles nécessaires à l'exploitation des forges, papeteries et autres usines ; — les pailles et engrais. — Sont aussi immeubles par destination, tous effets mobiliers que le propriétaire a attachés au fonds à perpétuelle demeure (3).

RÉACTION COMPARÉE DES DIVERS PROJETS.

1^{er} PROJET DE CAMBACÉRÈS. (Voyez art. 518.)

2^o PROJET DE CAMBACÉRÈS. — Art. 400. Sont immeubles par leur destination, les animaux servant à l'exploitation des terres ; — les pigeons des colombiers ; — les lapins des garennes ; — les poissons des étangs ; — les pressoirs, cuves et tonnes, lorsqu'on ne peut les transporter sans les mettre en pièces ; — les pailles, foin et fumiers destinés aux engrais ; — les effets mobiliers tenant à clous, à fers, ou scellés en plâtre, qui ne peuvent être transportés sans détérioration et sans altérer le fonds dont ils dépendent.

PROJET DE LA COMMISSION DU GOUVERNEMENT. — Liv. II, art. 5. Sont réputés immeubles par leur destination, les objets que le propriétaire d'un fonds y a placés pour l'utilité de ce fonds, savoir :

Les animaux destinés à la culture ; — les pigeons des colombiers ; — les lapins des garennes ; — les ruches à miel ; — les poissons des étangs ; — les pressoirs, cuves et tonnes ; — les pailles, foin et engrais ; — les effets mobiliers que le propriétaire a attachés à ses bâtiments à perpétuelle demeure (1).

PROJET ÉMIS AU CONSEIL D'ÉTAT. — 1^{re} rédaction. — Art. 9. Les objets que le propriétaire d'un fonds y a placés pour la service et l'exploitation de ce fonds sont immeubles par destination.

Ainsi sont immeubles par destination, les animaux attachés à la culture ; — les ustensiles aratoires ; — les semences données aux fermiers ou colons partiaires ; — les pigeons des colombiers ; — les lapins des garennes ; — les ruches à miel ; — les poissons des étangs ; — les pressoirs, chaudières, alambics, cuves et tonnes ; — les ustensiles nécessaires à l'exploitation des forges, papeteries et autres grandes usines ; — les pailles et engrais. — Sont immeubles par destination, tous effets mobiliers que le propriétaire a attachés au fonds à perpétuelle demeure (2).

(1) OBSERVATIONS DES TRIBUTAIRES.

TRIB. D'ARRIENS. — Art. 5. Les animaux destinés à la culture. Pour établir cette disposition, ajouter : Et à l'exploitation des terres.

Les pressoirs, cuves et tonnes. Ajouter : Quand ils ne peuvent être déplacés sans être mis en pièces.

Les pailles, foin et engrais. Dire : Les pailles, fumiers et engrais.

TRIB. DE BRUXELLES. — Art. 5. On doit ranger dans la classe des choses réputées immeubles :

1^o Les chaudières, cuves et tonnes de brasserie, les alambics et cuves à l'usage de la distillation d'eau-de-vie ;

2^o Les ustensiles nécessaires à l'exploitation des grandes usines, comme forges et papeteries.

ART. 24. La rédaction de cet article pourrait inspirer des inquiétudes aux acquéreurs de domaines nationaux. Ne serait-il pas prudent de le modifier ainsi :

« Cette disposition ne s'applique point aux domaines nationaux vendus en vertu des lois portées depuis 1793, et dont les acquéreurs n'ont point encouru la déchéance. »

TRIB. DE GENEVE. — Art. 5. On propose d'ajouter au dernier alinéa de cet article ainsi conçu : « Sont réputés immeubles les effets mobiliers que le propriétaire a attachés à ses bâtiments à perpétuelle demeure, » la disposition suivante : « Et ceux qu'il n'a momentanément détachés que dans l'intention de réparer les immeubles et de les y placer. »

TRIB. DE LYON. — Ces objets, malgré leur destination, ne sont pas immeubles, ni toujours réputés immeubles, puisque le propriétaire peut les séparer de l'immeuble à volonté, les vendre, les échanger, les louer, sans que les créanciers hypothécaires ou même privilégiés sur l'immeuble puissent s'y opposer ni les saisir.

Il faut donc les réputés immeubles, à cause de leur destination, seulement pendant qu'ils y sont inhérents, et limitativement dans le cas d'exploitation forcée, de vente et d'échange, au-delà, donation entre-vifs ou testamentaire, de baux à ferme ou à portion de fruits, à moins qu'il n'en ait été fait une réserve expresse.

On propose de restreindre la disposition de cet article au cas précité et d'ajouter à la nomenclature :

— Les semences données en charge aux fermiers et aux colons partiaires par leurs baux,

— Les animaux qui leur ont été livrés pour la culture,

— Les outils aratoires,

— Les ruches d'abeilles.

Pour lever tous les doutes à l'occasion de l'exercice des privilèges et hypothèques, il conviendrait de porter cet article dans le chapitre II.

TRIB. D'ORLÉANS. — Les ruches à miel, mobilières de leur nature, ne servent point non plus à l'utilité du fonds, et ne semblent pas, à ce moyen, devoir être comprises dans l'article.

Dans le chapitre Ier du titre Ier, art. 5, on fait une énumération des objets réputés immeubles par leur destination. On est surpris de ne pas y lire les ustensiles aratoires, qui devraient s'y trouver en première ligne.

TRIB. DE ROEN. — Sont réputés immeubles par leur destination, les animaux destinés à la culture.

Remarque-t-il là que les chevaux, les vaches, les moutons qui n'ont pas une ferme, ne puissent être l'objet d'une saisie mobilière ? que la vente forcée de ces animaux soit assujétie à toutes les formalités prescrites pour la vente forcée des immeubles ? Janin lui n'en fut ainsi.

Quels sont précisément les animaux qui doivent être considérés comme destinés à la culture et jusqu'où cela doit-il s'étendre ? Les vaches, les moutons, les porcs, les chèvres qui se consacrent à la culture que par les engrais qu'ils procurent, sont-ils immeubles ?

Le produit en foin de la récolte d'une prairie est-il plus immeuble que le produit en bétail d'une terre labourable ? Les foin sont une denrée qui, comme toute autre, doit être dans le commerce des choses mobilières.

(2) DISCUSSION AU CONSEIL D'ÉTAT.

OBJ. DE TALLIARD. — Le section propose, art. 9, § 18. Et autres grandes usines, supprimer le mot grandes ; autrement il pourrait s'élever de fréquentes contestations sur le question de savoir si telle usine est grande ou petite dans le sens de la loi.

Les chaudières et les alambics que les distillateurs emploient ne deviennent pas immeubles par destination.

L'art. 9 est discuté.

REDACTEUR demande que la rédaction de cet article fasse sentir que la disposition ne s'étend pas aux chaudières et aux alambics employés par les distillateurs.

TALLIARD répond que la section n'a entendu appliquer l'article qu'aux chaudières et aux alambics qui servent à l'exploitation des fonds ruraux.

L'article est adopté.

(3) MOTIFS.

Exposé des motifs. — TALLIARD au corps législatif :

« Mais il est quelques objets qui, au premier aperçu, peuvent laisser des doutes sur leur qualité.

« Regardons-les en, en effet, comme immeuble, au premier, par exemple, dans toutes les pièces peuvent être séparées et enlevées sans dégrader le fonds, mais qui y a été placé comme accessoire à l'exploitation? Mettra-t-on aussi dans la classe des immeubles un droit de passage sur un héritage voisin, l'usufruit d'une terre, une action en revendication d'un immeuble?

« Vous concevez que le législateur ne se propose pas de donner des décisions particulières sur chaque espèce d'objets qui peut se présenter; on doit en tracer des règles larges et générales, qui renferment des principes de solution pour toutes les questions : c'est ce que l'on a dû faire, et c'est aussi ce que l'on a fait.

« Pour déterminer si un objet doit être ou non considéré comme immeuble, il faut rechercher sa destination, il faut examiner quelle est la chose sur laquelle il exerce; voilà deux principes féconds en conséquences, et qui doivent résoudre tous les doutes.

GOUVERNEUR AU TRIBUNAL : « Il y aurait de graves inconvénients à ne pas donner le caractère d'immeuble à quelques objets mobiliers par leur nature, que le propriétaire a placés sur son domaine, pour son service, pour son exploitation, et qui ne peuvent en être retirés ou enlevés sans rendre impossible l'exploitation de ce domaine, ou sans le détériorer essentiellement.

« Tels sont les animaux attachés à la culture, les ustensiles aratoires, ceux nécessaires à l'exploitation des grandes usines, quand le propriétaire a placé ces objets sur son fonds pour l'exploitation de ce fonds, et les semences qu'il a données à ses fermiers ou colons partiaires, qui ont le même droit à la jouissance de ces objets qu'à celle du domaine qu'ils exploitent.

« Les autres objets indiqués par le même article sont rapportés non-seulement pour les déclarer im meubles par destination, mais encore pour les déclarer immeubles par destination.

SOURCES.

IMMEUBLE. Lib. II, tit. I, § 14. — BERTIN. Lib. VI, tit. I, arg. ex leg. 50. — Lib. XIX, tit. I, leg. 15, 10, 17, 18. — Lib. XXXIII, tit. VII, § 1, 12 § 25; 1 26. — Lib. XXX, tit. I, leg. 41 § 9, 10, 11 et 12. — Lib. LIII, tit. XVI, § 2, § 2, § 3, § 4, § 5, § 6, § 7, § 8, § 9, § 10, § 11, § 12, § 13, § 14. — Lib. XXXIII, tit. X, leg. 14. — COUTUME DE PARIS. Art. 91. — Ordonn. art. 355. — Bourlonois, art. 287, tit. XXIII — Berry, tit. IV, art. 6, ch. XXVI, art. 5 et 6. — Arrêt de la Cour de Cassation, 10^e part., tit. VIII, art. 6, 7, 8 et 18. — POTIER. Comm., n^o 45, 44, 41, 50, 42, 49, 50, 59, 52, 51, 40, 35, 34, 38, 43 — *Introd. gén.*, n^o 47. — Des Champs, 10^e part., § 5, 1, 8 à 13, 5 à 32, 34, 21, 5, 22. — *Cont. Ori.*, tit. XVII, art. 333, 336. — Douaire, n^o 271, 279.

Législation étrangère.

Deux-Siciles. — 447. Conf. à l'art. 524 C. F.

Louisiane. — 459. Id.

Saraigne. — 404. Id.

Rest ajouté :

Les vers à soie ne sont pas considérés comme immeubles par destination; mais leur saisie, attendu leur importance, sera soumise à des formes particulières de procédure.

Hollande. — 563. Comme 524-525 C. F.

Rest ajouté :

Sont encore immeubles par destination, les matériaux provenant de la démolition d'un édifice, s'ils sont destinés à le reconstruire.

Canton de Vaud. — 528. Comme dernier §, 524, et 1^{er} §, 525, C. F.

329. Sont aussi immeubles par destination :

Les pressoirs;

Les ustensiles nécessaires à l'exploitation des usines, telles que forges, papeteries et moulins.

Canton de Fribourg. — 420. Voy. à l'art. 525 C. F.

quation, mais enesne comme exemples qui doivent servir au juge de direction et de point de comparaison lorsqu'il est non prévu, et qui demeurent en son arbitrage à la disposition principale de l'acte, qui sont que les objets que le propriétaire d'un fonds y a placés pour le service et l'exploitation de ce fonds, soient immeubles par destination.

« Ainsi la roue d'un moulin, d'une forge ou d'une papeterie, les charnières d'une cave, les créches ou les râteliers d'une étable ou d'une écurie, qu'ils soient placés entre immeubles sans briser ni détériorer le fonds ou ils sont placés, seront immeubles par destination, mais seulement quand ce sera le propriétaire qui les aura fait placer. »

SAVOIR ROUX orateur du tribunal : « La seconde règle, que les biens sont immeubles par destination, est purament relative; elle donne au propriétaire d'un fonds le pouvoir de transformer en immeubles les objets qu'il y a placés, et qu'il a destinés au service et à l'exploitation de la terre.

« La même règle associée aux immeubles tous les effets mobiliers que le propriétaire a mis dans son fonds à perpétuelle demeure; elle étend encore plus loin la prérogative; si le propriétaire ne s'est pas expliqué, elle décide qu'il est censé avoir attaché à son fonds des effets mobiliers à perpétuelle demeure, quand ils y sont recelés en plâtre, ou à chaux, ou à ciment, ou lorsqu'on peut les enlever sans commettre des dégradations.

« Cette partie du projet de loi est extrêmement importante sous deux rapports, 1^o en traçant des dispositions aussi générales et aussi précises, le projet fait dans leur source les contestations infinies qui s'élevaient sur le classement des meubles soit par destination, soit à perpétuelle demeure; on avait le précepte de ces deux exceptions; mais la nomenclature des objets était livrée à l'arbitraire des tribunaux. 2^o La faculté de rendre immobiliers les ustensiles, les usiniers, les effets mobiliers de toute espèce servira d'encouragement à l'agriculture. Dès l'instant que les meubles seront identifiés aux immeubles, ils seront protégés par les mêmes lois. »

COMMENTAIRE.

100. Taxis de l'art. 524.

110. Il n'est qu'accessoire. Rappel des discours des orateurs du gouvernement.

111. Mais est limitatif, quant aux animaux qu'il désigne spécialement.

112. L'expression d'un fonds s'entend du domaine entier pris collectivement. Il faut que ce soit le propriétaire qui place : conséquences.

113. Conséquences. Les animaux sont l'accessoire des terres

et non des bâtiments, et suivent le corps même du domaine.

114. Attachés à la culture. Cela emporte l'idée de permanence, double manière d'attacher les animaux à la culture. L'article ne s'occupe pas ici du fermier, mais du propriétaire cultivateur.

115. Tous les animaux nourris sur son exploitation par le propriétaire cultivateur, sont-ils également immeubles liés? Distinction.

116. *Quid du cas d'un fermier cultivant en partie ses fonds et en partie les fonds d'autrui?*
117. *Ne trait-on au rang des immeubles par destination non-seulement les animaux de trait destinés à la culture, mais encore les vaches employées à l'exploitation d'une fromagerie?*
118. *Un troupeau de mérinos nourris sur un domaine partiellement ou non immeuble par destination?*
119. *Quid des bœufs mis en pâture pour le service des boucheries?*
120. *Y a-t-il immobilisation lorsque les animaux sont envoyés en pâturage sur les communs?*
121. *Qu'enlève l'art. 524 par ustensiles aratoires?*
122. *Par armenées données aux fermiers ou colons partiaires?*
- 123 2°. *Quid des oignons de fleurs?*
- 124 3°. *Quid des arbustes? Renvoi.*
125. *Qu'enlève-t-on par pigeons des colombiers? Quid des pigeons des volières?*
126. *Les pigeons sont l'accessoire du bâtiment et non des terres. Conséquences.*
127. *Morts de l'article quant aux lapins de garenne. Les lapins de clapier sont meubles.*
128. *Les ruches à miel sont l'accessoire du seul fonds où elles ont été placées.*
- 129 3°. *Les vers à soie ne sont pas immeubles par destination.*
130. *Pourquoi les poissons des étangs sont immobilisés.*
131. *Ils ne sont pas immeubles, dès que la boudie de l'étang a été levée pour le mettre en pêche. Renvoi à l'article 564, quant à la propriété.*
- 132 2°. *Principe général de l'immobilisation dans les établissements industriels.*
133. *Sous quels aspects les presses, chaudières, alambics, cuves et tonnes sont immobilisés.*
134. *Quid du premier construit comme usine, et non engagé dans la charpente du bâtiment?*
135. *Quid des chaudières et alambics d'un simple distillateur?*
136. *Quid des bouteilles vendues avec le vin qu'elles contiennent?*
137. *Les trumeaux destinés aux usages domestiques restent meubles.*
138. *Quid du cas où le vigneron serait en partie locataire et en partie propriétaire?*
139. *Qu'enlève-t-on par ustensiles nécessaires à l'exploitation des forges? Quid des chiffons pour les papeteries, et des mines et charbons pour les forges?*
- 140 2°. *Quid des presses d'imprimerie?*
- 141 3°. *Quid si l'usine est meuble elle-même?*
- 142 4°. *Du changement dans la destination. Importance de la question, quant aux droits fiscaux. Distinctions. Controverses.*
- 143 5°. *Quid si la déaunon ou le déplacement résulte d'un cas de force majeure?*
- 144 7°. *Quid dans le cas de remplacement par un anti-châle?*
- 145 8°. *Quid dans le cas de vente par un propriétaire l'indicia à son copropriétaire?*
146. *Mort de l'immobilisation des pailles et engrais. Quid s'ils étaient l'objet d'un commerce?*
147. *Les pailles sont-elles les synonymes de fourrages? Conséquences relativement à la saisie. Différence entre la saisie mobilière et la saisie-brandon.*
148. *Qu'enlève-t-on par engrais? Dans le cas de vente en détail d'un domaine, à qui appartiendraient les pailles et engrais laissés à sa sortie par le fermier?*
- 149 2°. *L'article 531 n'est pas limitatif. Conséquences quant aux ornements d'une chapelle, quant à l'artillerie. Machines d'un théâtre.*
150. *Objets qu'il faut encore considérer comme immeubles par destination. Ceux qu'on ne pourrait enlever sans rendre l'exploitation ou la jouissance du fonds impossible ou difficile. Quid des mines?*
- 151 2°. *Ce qui sert à l'extraction des mines est immeuble.*
- 152 3°. *Quand les chevaux sont-ils immobilisés? Qu'enlève-t-on par travaux intérieurs?*
- 153 4°. *L'article 6 de la loi du 21 avril n'est qu'énonciatif.*
- 154 5°. *Quand les outils et agra sont immeubles.*
- 155 6°. *L'immobilisation est exceptionnelle. Conséquences. Les matières extraites sont meubles.*

Art. 525. Le propriétaire est censé avoir attaché à son fonds des effets mobiliers à perpétuelle demeure, quand ils y sont scellés en plâtre, ou à chaux, ou à ciment, ou lorsqu'ils ne peuvent être détachés sans être fracturés et détériorés, ou sans briser ou détériorer la partie du fonds à laquelle ils sont attachés. — Les places d'un appartement sont censées mises à perpétuelle demeure, lorsque le parquet sur lequel elles sont attachées fait corps avec la boiserie. — Il en est de même des tableaux et autres ornements. — Quant aux statues, elles sont immeubles lorsqu'elles sont placées dans une niche pratiquée exprès pour les recevoir, encore qu'elles puissent être enlevées sans fracture ou détérioration (3).

RÉDACTION COMPARÉE DES DEUX PROJETS.

1^{er} PROJET DU CONGRÈS. (Voyez art. 518.)

PROJET DE LA COMMISSION DU GOUVERNEMENT. — Liv. II, art. 11. *Le propriétaire est censé avoir attaché à ses bâtiments des effets mobiliers à perpétuelle demeure :*

Lorsqu'ils y sont scellés en plâtre, ou à chaux et à ciment,

Ou lorsqu'ils ne peuvent en être détachés sans être fracturés et détériorés, ou sans briser et détériorer la partie du bâtiment à laquelle ils sont incorporés.

Tels peuvent être les lambris, boiseries, tableaux, peintures, glaces et trumeaux.

A l'égard des statues placées par les propriétaires dans des niches pratiquées exprès dans les bâtiments, elles sont censées, par cela seul, à perpétuelle demeure (1).

PROJET DISCUTÉ AU CONSEIL D'ÉTAT. — 1^{re} rédaction. — Art. 10. *Le propriétaire est censé avoir attaché à son fonds des effets mobiliers à perpétuelle demeure, quand ils y sont scellés en plâtre, ou à chaux et à ciment, ou lorsqu'ils ne peuvent être détachés sans être fracturés et détériorés, ou sans briser et détériorer la partie du fonds à laquelle ils sont attachés, ou lorsqu'ils sont placés dans une niche pratiquée exprès pour les recevoir, comme, par exemple, des statues (2).*

2^e rédaction. — Art. 10. *Le propriétaire est censé avoir attaché à son fonds des effets mobiliers à perpétuelle demeure, quand ils y sont scellés en plâtre, ou à chaux et à ciment, ou lorsqu'ils ne peuvent être détachés sans être fracturés et détériorés, ou sans briser et détériorer la partie du fonds à laquelle ils sont attachés.*

Les glaces d'un appartement sont censées mises à perpétuelle demeure, lorsque le parquet sur lequel elles sont attachées fait corps avec la boiserie.

(1) OBSERVATIONS DES TRIBUNAUX.

Tais, de LEX. — Ajoûser à la nomenclature des choses mobilières réputées immeubles dans ce cas : les lambris, boiserie, peintures, glaces, trumeaux, tableaux, lorsqu'ils ne peuvent être détachés sans être fracturés ni détériorés, ou sans briser ou détruire la partie du bâtiment à laquelle ils sont incorporés.

— Cet article et le précédent doivent être perdus au chapitre II, suivant les observations au l'art. 5.

Les statues dans les niches, et, par conséquent, les statues sur piédestaux dans les jardins à haies, qui souvent valent plus que l'immeuble et n'y sont point incorporées, que le propriétaire peut enlever sans briser ni détériorer, ne peuvent en aucun cas être réputées immeubles, et sont nécessairement dans la classe des meubles précieux.

(2) DISCUSSION AU CONSEIL D'ÉTAT.

Motifs de comprendre les glaces dans l'art. 523, lorsque le parquet est incrassé dans la boiserie.

CARTER pense qu'il importe de prononcer d'une manière plus positive sur la nature des glaces, attendu qu'il s'élève sur ce sujet de fréquentes contestations.

RUSSEAU (de Saint-Jean-d'Angely) propose de les déclarer meubles en soi et indépendamment du lieu où elles se trouvent : elles peuvent en effet être toujours facilement détachées du parquet sans détérioration de l'immeuble.

CARTER dit qu'on peut leur donner cette qualité, en se bornant à déclarer accessoire de l'immeuble le parquet qui est incrassé dans la boiserie.

TRUBAULT répond qu'on ne peut déclarer meubles les glaces mises à perpétuelle demeure, sans contredire le principe que la destination du père de famille fixe en ce cas la nature de la chose.

CARTER dit que ce principe n'a été (issu) dans les glaces que par une fautive application de la doctrine, puisqu'à l'époque où elle a été rédigée, l'usage des glaces dans des parquets lacrés n'était pas encore connu. Il y a, à ce sujet, un arrêt unique, qui a acquis force de loi, mais il est contraire à l'esprit de la commune : elle n'a évidemment eu d'autre intention que d'empêcher les dégradations. Ce motif s'applique au parquet, mais non à la glace, qu'on peut, comme un lustre et somme d'autres meubles, déplacer sans rien dégrader.

TARDELET objecte que la qualité des choses ne dépend pas

uniquement de leur nature, mais encore de la volonté de la loi, ou de la destination du propriétaire. C'est cette dernière cause qui rend immeubles les animaux destinés à l'exploitation d'une ferme ; elle doit avoir le même effet par rapport aux glaces placées à perpétuelle demeure. Si une chose était nécessairement meuble par cela seul qu'elle peut être enlevée sans dégradation de l'immeuble, il faudrait aller jusqu'à regarder comme meubles les statues placées dans les niches.

L'article est adopté.

Le conseil décide qu'on exprimera dans l'art. 10 que les glaces d'un appartement sont censées mises à perpétuelle demeure, lorsque le parquet sur lequel elles sont attachées fait corps avec la boiserie.

(3) MOTIFS.

Exposé de motifs. — TALEMAN au corps législatif : « La règle posée dans la destination du père de famille n'est pas moins juste, moins nécessaire, ni moins facile à appliquer que la précédente.

« Tout ce qu'un propriétaire place dans son domaine, pour son service et son exploitation, prend la qualité d'immeuble par destination ; les choses ainsi placées deviennent en effet une partie du fonds, puisqu'on ne pourrait les enlever sans le détériorer et le dégrader essentiellement, et sans rendre son exploitation impossible : la règle établie sur la destination du propriétaire est donc fondée et sur la justice, et sur l'intérêt évident de la société.

« Cette règle embrasse dans son esprit tous les objets qu'un propriétaire attache au fonds à perpétuelle demeure, dans l'intention de l'améliorer ou de l'enrichir.

« Ce principe n'est pas nouveau ; mais il s'élève de nombreuses difficultés sur son application ; les tribunaux rejetaient de douteux sur les questions de savoir si des tableaux, des glaces, des statues au sein des glaces ou non à perpétuelle demeure, parce que les lois n'établissaient pas de règle précise pour juger cette question de fait.

« Nous proposons de prévenir à cet égard toute difficulté dans la suite, en fixant les signes caractéristiques d'une intention de placer des meubles à perpétuelle demeure.

« Ainsi se trouvera tarie la source abondante de procès entre les citoyens, et c'est un grand bien pour la société. »

SAYES-BULLIN. — Voy. sous l'art. 524.

SOURCES.

ROBERT. Lib. XIX, tit. I, leg. 47, § 5 et 7. — Lib. XXV, tit. VII, leg. 12, § 25. — Lib. I, tit. XVI, leg. 243. — Lib. XXXIII, tit. VII, leg. 21. — *COUT. DE PARIS*. Art. 90. — Melun, art. 293. — Normandie, art. 515. — Tours, art. 224. — Orléans, art. 556. — Caen, art. 5. — Châlons, art. 108. — Berry, tit. IV, art. 5. — Bourbonnais, art. 287, tit. XXIII. — Causigny, art. 5. — Nivernais, ch. XXVI, art. 10. — Arrêts de LAMOUILLON, II^e part., tit. VIII, art. 6. — *POTHIER*. Comm., n^o 46, 49, 54, 57, 58, 59, 60, 65, 56. — *Des Choses*, II^e part., § 1. — *Conf. d'Orl.*, tit. XVII, art. 356.

Législation étrangère.

Deux-Siciles. — 448. Conf. à l'art. 525, C. F.

Louïsiane. — 460. Id.

Sardaigne. — 405. Id.

Hollande. — 565. Voy. à l'art. 324, C. F.

Canton de Faud. — 328. Id.

Huis. — 451. Id.

Autriche. — 295 et 297. Voy. à l'art. 330, C. F.

Prusse. — 73. Voy. à l'art. 522, C. F.

88. Un meuble est supposé faire partie de l'édifice, s'il s'y trouve scellé à chaux ou au li à la boiserie, à moins qu'il ne soit démontré que la chose n'était destinée qu'à l'usage particulier du propriétaire. (525, C. F.)

COMMENTAIRE.

100. Ici l'immobilisation résulte de l'union physique des choses ; elles sont accessoires d'un immeuble particulier.

111. Texte de l'art. 523. Seuls des mots auxquels ils sont attachés. Qu'il s'incorporent est finie par un autre que le propriétaire ? Analyse et critique de la jurisprudence. Qu'il des échelles, poignées et barres ou haies sèches ?

112. Observation quant aux échelles, etc., plantés par la fermier et l'usufruitier. Qu'il des effets d'une maison, des valets ?

145. Objets mobiliers fixés à perpétuelle demeure par le propriétaire. (Art. 524.) Voy. art. 522.

146 et 103. Conditions fixées pour la perpétuelle demeure, par l'article 525.

144 2^e. La destination du propriétaire suffit-elle pour l'immobilisation, indépendamment des signes extérieurs de la loi ? Critique d'un arrêt de la cour de Bruxelles.

145. On doit considérer comme tels,

1^{er} Les ornements en bas-relief appliqués contre la façade,

136. 2^e Les chaudières posées sur maçonnerie,
 137. 3^e Les boîtes d'un appartement,
 138. 4^e Les chaudières.
 139. 5^e Les glaces et tables dont les parquets font corps avec la boiserie, *Quid si le parquet remplissant la fonction de boiserie?*
 140. 2^e Une plaque de foyer, placée par le propriétaire et seulement harponnée, est-elle meuble ou immeuble?
 141. 6^e *Quid des pressoirs?*

151. 7^e Des armoires, armoires?
 152. 8^e De la crémalière, des plaques de feu et de cheminée, râteliers et mangeoires?
 153. 9^e Des ruves et tonnes construites sur place?
 154. Disposition spéciale quant aux mines.
 155. Conséquences à déduire de la nature exceptionnelle de cette disposition, pour les statuts sur des pèdestaux.
 156. Distinction entre l'entèvement d'un objet placé pour l'ornement et celui d'une chose placée pour le service du fonds.

Art. 526. Sont immeubles par l'objet auquel ils s'appliquent : — L'usufruit des choses immobilières ; — les servitudes ou services fonciers ; — les actions qui tendent à revendiquer un immeuble (2).

RÉDACTION COMPARÉE DES DIFFÉRENTS PROJETS.

1^{er} PROJET DE CARRACIÈRES. — Art. 21. Les biens incorporels réputés immeubles sont : l'usufruit et l'usage des choses immobilières ; — les services fonciers et les rentes foncières.

2^e PROJET DE CARRACIÈRES. Art. 401. Sont réputés immeubles : — L'usufruit des choses immobilières ; — les services fonciers ; — les rentes foncières ; — les actions qui tendent à revendiquer un immeuble.

PROJET DE LA COMMISSION DU GOUVERNEMENT. — Liv. II, art. 6. Sont réputés immeubles par l'objet sur lequel ils exercent : — L'usufruit des choses immobilières ; — les servitudes ou services fonciers ; — les actions qui tendent à revendiquer un immeuble (1).

PROJET DISCUTÉ AU CONSEIL D'ÉTAT. — Art. 11. Sont immeubles par l'objet auquel ils s'appliquent : — L'usufruit des choses immobilières ; — les servitudes ou services fonciers ; — les actions qui tendent à revendiquer un immeuble.

(1) OBSERVATIONS DES TRIBUNES.

TRIS. DE LYON. — On a peine à concevoir comment l'un pourrait réputer immeubles les actions qui tendent à revendiquer un immeuble. Elles ne sont point, quoiqu'immeuble, mais un espoir incertain, un droit litigieux à sa propriété. Ces actions ne sont point susceptibles d'hypothèque ; le propriétaire d'une telle action peut l'aliéner par un simple déditement, la céder, la transporter à son gré comme une simple créance, comme une rente constituée ou viagère, sans aucune autre formalité, sans aucun droit de suite par ses créanciers.

On pense donc que cet article ne peut être relatif qu'à la communauté, pour l'exception du mobilier, et y entre de droit.

En ce cas, il faudrait retrancher les actions de cet article, et les porter au chapitre II et à l'article 15, en laissant subsister l'exception ordonnée au titre de la communauté.

D'un autre côté, il serait important d'ajouter à cet article 6 : Les ponts, canaux navigables et mines concédés pour un temps déterminé.

(2) MOTIFS.

Exposé des motifs. — THIBAUD au corps législatif : « Pour déterminer si un objet doit être ou non considéré comme immeuble, il faut rechercher sa destination, il faut examiner quelle est la chose sur laquelle il s'exerce, puis deux principes féconds en conséquences et qui doivent résoudre tous les doutes.

« Ainsi, toute action tendant à revendiquer un immeuble, sera considérée comme immeuble par l'objet auquel elle s'applique ; pourrait-on refuser la qualité d'immeuble à une action qui représente l'immeuble et qui en tient la place ?

« L'usufruit d'un immeuble, les services fonciers sur un immeuble, seront également immeubles par le même motif, car ils s'appliquent sur des immeubles. »

GOUSSIER-PARÉL au tribunal : « Il me reste à vous occuper, sur ce premier chapitre, de ce qui doit être considéré comme immeuble par l'objet auquel il s'applique.

« L'usufruit d'un immeuble et les services fonciers s'appliquent à des immeubles ; ils sont donc immeubles ; cependant il ne faut pas s'y méprendre : l'usufruit ne s'entend ici que du droit réel de jouir d'un immeuble dont la propriété appartient à une autre personne, et non des revenus que l'usufruit procure à celui qui a droit à cette jouissance.

« La disposition relative aux actions qui tendent à revendiquer un immeuble, est l'application exacte de la maxime : Qui habet actionem ad rem recuperandam ipsam rem habere videtur. »

SAVOYE-ROLLE au tribunal : « La troisième règle, qui déclare les biens immeubles par l'objet auquel ils s'appliquent, dissipe également les incertitudes de la jurisprudence sur les choses réelles ou personnelles, corporelles ou incorporelles, l'action de revendication d'immeuble, l'usufruit d'un immeuble, les services fonciers, sont des droits sur des choses corporelles ; et jusqu'à ils représentent des immeubles, l'analogie réclame qu'ils y soient assimilés. »

SOURCES.

DICEST. Liv. VII, tit. I, org. ex leg. 4. — *Bartholomaeus in leg. 93, D., lib. I, tit. XVI.* — *SOUT. DE NORMANDIE.* Art. 504 et 508. — *ARRÊTÉS DE L'ASSEMBLÉE NATIONALE.* Tit. VIII, art. 20. — *POTIER.* Comm. c^o 68, § 1. — *Choses, 1^{re} part., § 2. — Introd. gén. aux Conf., n^o 49, 53. — Comm., n^o 67, 69. — Introd. gén., n^o 51.*

Législation étrangère.

Deux-Sèvres. — 449. Conf. à 526, C. F.

Il est ajouté :

Les droits du propriétaire direct sur les fonds donnés en emphytéose, les droits du propriétaire utile sur les mêmes fonds.

Louise. — 461. Les esclaves, quoiqu'ils soient meubles par leur nature, sont réputés immeubles par la disposition de la loi.

462. Les choses incorporelles, ne consistant que dans un droit, ne sont pas proprement par elles-

mêmes susceptibles de la qualité de meubles ou d'immeubles ; néanmoins elles sont placées sous l'une ou l'autre de ces classes, suivant l'objet auquel elles s'appliquent, et les règles qui sont et après établies.

463. Comme 526, C. F.

Sardaigne. — 406. Comme 526, C. F.

Il est ajouté :

Le droit du propriétaire direct sur les fonds concédés à titre d'emphytéose ;

Le droit du propriétaire utile sur les mêmes fonds.

407. Sont enfin réputés immeubles, les pièces de procureurs, d'actaires et autres encore existantes, formant l'objet d'une propriété privée.

Hollande. — 331. Comme 526, C. F.

Il est ajouté :

Le droit de superficie; l'emphytéose.

Canion de Faud. — 330. Conf. à 526, C. F.

Canion de Pribourg. — 322. Conf. à l'art. 526, C. F. Hoitl. — 129. Id.

Pruss. — Liv. I, tit. II, art. 7. Les droits sont considérés comme meubles.

8. Mais si la libre disposition d'un droit est attachée à la libre possession d'un immeuble, le droit devient immeuble lui-même.

COMMENTAIRE.

153. Droits incorporels dont il s'agit ici. Différence quant à eux entre le code et le droit romain.

154. Texte de l'article 526.

155. Pourquoi l'usufruit d'un fonds est immeuble. Quid des droits d'usage et d'habitation? Des baux à vie ou à longues années? Controverse avec Buzano.

155 2°. Le droit résultant d'un bail à ferme ou à loyer est mobilier.

156. Quid des effets mobiliers attachés à l'exploitation par l'usufruitier? Distinction. Quid des réparations de clôtures ou maisons?

156 2°. L'emphytéose et le droit de superficie constituent des droits immobiliers. Opinion de Duranton.

156 3°. Quid des champarts, baux à locatarie et baux à complant?

156 4°. Quid du bail à domaine congéable?

157. Double aspect sous lequel il faut considérer une servitude. Conséquences quant à son aliénation.

158. Quant à son rachat sous le régime de la communauté; quant à son aliénation sous ce régime et pendant la minorité.

159. L'hypothèque est-elle immobilière? Distinction.

170. Conséquence de la nature mobilière de l'hypothèque activement considérée.

DES ACTIONS.

171. La nature de l'action dépend de la nature du objet qu'on veut obtenir et non de la cause qui la produit.

172. L'action est immeuble indépendamment de sa qualité réelle ou personnelle. Exemple dans la vente.

173. Une action peut être à la fois meuble et immeuble pour la même personne.

174. La novation dans l'objet de l'action peut changer entièrement la nature de l'action.

175. Résultats de cette novation.

176. Utilité de la distinction des actions, quant aux testaments. Différence de principes d'avec le droit romain.

177. Quant à la communauté dans le cas de novation d'une action, à quelle époque faut-il se reporter? Exemple dans une concession de mines.

178. Coexistence du principe dans le cas d'éviction de l'immeuble acquis par le mari.

179. Quid dans le cas de deux légataires à titre universel, l'un des meubles, l'autre des immeubles.

180. Quelle est la nature de l'action de celui qui a vendu son fonds sous pacte de réméré?

181. Un mineur a vendu son héritage sans employer les formalités voulues par le code civil : l'action en nullité qui lui appartient est-elle meuble ou immeuble?

182. J'ai acheté la coupe d'un bois : quelle est la nature de ma créance?

183. Dans le cas d'un legs d'une somme à laquelle l'héritier peut substituer un immeuble, quelle est la nature de l'action du légataire?

184. Quid dans le cas de disposition alternative qui porte sur un meuble ou un immeuble au choix de l'héritier grevé?

185. Quid dans le cas d'une obligation mobilière contractée en ma faveur sous la clause pénale d'une obligation immobilière?

186. Un homme s'est engagé à construire un édifice sur le fonds de T. lui : quelle est la nature de l'action de ce dernier? Disentiment avec Pothier, Merlin, Toullier et Chérol.

187. Preuves à l'appui de l'opinion de l'auteur.

188. Suite du précédent.

189. Conséquences de l'opinion combattue par l'auteur. Distinction : s'il y avait novation dans la créance, quelle serait l'action du propriétaire contre celui qui se serait obligé à labourer une partie de son champ?

190. Contre qui le labourneur ou l'entrepreneur dirigerait-il son action en cas de décès de celui qui leur devait le prix de leur travail?

191. Quid dans le cas de legs particulier du fonds sur lequel devait être construit l'édifice?

192. Les actions en infamité contre l'usufruitier du locataire passent-elles à l'acquéreur du fonds?

193. Dans le cas de décès du vendeur, l'action en résolution de la vente de l'immeuble appartient-elle à l'héritier mobilier ou à l'immeuble? Distinction.

194. Quid, dans le cas de décès du vendeur d'un immeuble non payé, si l'héritier des immeubles argue la vente de dol ou de fraude? Cet héritier prime-t-il l'héritier des meubles réclamant le prix de vente?

195. Quelle est la nature de l'action en rescision du chef de lésion? Conséquences.

196. De l'action en résolution pour défaut de paiement du prix. Conséquences de sa nature accessoire. Différence avec l'action en rescision.

197. L'action en garantie de l'acquéreur manqué d'éviction est-elle meuble ou immeuble?

197 2°. L'action pour avoir un meuble restait mobilière, encore bien qu'elle fût accompagnée d'une hypothèque.

197 3°. L'indemnité accordée en France aux émigrés était immobilière; aucun de celle accordée aux anciens colons de Saint-Domingue.

197 4°. S'il m'avait été légué un héritage ou pour cet héritage une somme de 10,000 livres à mon choix, et que je fusse venu à décéder sans avoir fait mon option, auquel de mes héritiers appartenait-il le legs?

197 5°. Le code civil qualifie meubles toutes les rentes, c'est-à-dire les actions sur des compagnies de finance, etc ; mais des dispositions ultérieures ont autorisé des dérogations à ce principe.

197 6°. Décret du 15 janvier 1808, relatif à l'immobilisation des actions sur la banque de France.

197 7°. Statut du 1^{er} mars 1808, relatif à l'immobilisation de ces mêmes actions et des rentes sur l'État pour la formation d'un majorat. Décret du 21 décembre suivant, relatif au même objet.

197 8°. Décret du 16 mars 1810, qui a mis fin aux dispositions des précédents aux actions des canaux d'Orléans et du Loing.

Art. 527. Les biens sont meubles par leur nature ou par la détermination de la loi (1).

RÉDACTION COMPARÉE DES DIFFÉRENTS PROJETS.

1^{er} PROJET DE CARRACÈRES. — Art. 16. Les choses qui, par leur nature, peuvent être transportées d'un lieu à un autre, sont meubles.

PROJET DE LA COMMISSION DU GOUVERNEMENT. — Liv. II, art. 18. Il y a des biens qui sont meubles par leur nature, et d'autres par la détermination de la loi.

PROJET DISCUTÉ AU CONSEIL D'ÉTAT. — Art. 12. *Les biens sont meubles par leur nature, ou par la détermination de la loi.*

(1) MOTIFS.

Exposé de motifs. — TATIGNAUD au corps législatif : « Une chose est meuble par sa nature quand elle est transportable d'un lieu à un autre, soit qu'elle se meuve par elle-même, comme les animaux, soit qu'elle ne puisse changer de place que par l'effet d'une force étrangère, comme les choses inanimées.

Cette définition s'entend assez d'elle-même et n'a pas besoin d'être expliquée.

« Il serait sans doute inutile d'observer ici que les choses mobilières qui n'ont acquis le caractère d'immeubles que par leur destination, reprennent leur qualité de meubles lorsque

cette destination est changée : ainsi une glace ou un tableau enlevés du mur par lequel le propriétaire se réserve le droit de ne pas les y replacer, redeviennent meubles ; ils n'étaient immeubles que par destination, ils cessent d'être immeubles par une détermination contraire ».

SAVOYE-ROLLAT, orateur du tribunal : « Les meubles sont de deux espèces ; les biens sont meubles par leur nature ou par la destination de la loi.

« Le caractère spécifique des meubles est dans la faculté de les transporter d'un lieu à un autre, sans les endommager ou les dénaturer, soit qu'ils se meuvent par eux-mêmes, comme les animaux, soit qu'ils reçoivent leur impulsion d'une force extérieure. »

Législation étrangère.

Louisiane. — 484. Conf. à 527, C. F.

Sardaigne. — 408. Id.

Deux-Siciles. — 430. Id.

Canton de Faud. — 531. Id.

Haïiti. — 450. Id.

Autriche. — 203. En droit un meuble peut devenir immeuble, ou par la disposition de la loi, ou par sa destination, en s'appliquant à un immeuble dont il forme un accessoire.

COMMENTAIRE.

198. Dans le langage du droit, *meuble* n'est pas synonyme de *chose mobile*. — Diverses acceptions du mot *meuble*, employé seul ou avec d'autres expressions modificatives. — Division de la matière.

199. Biens meubles par leur nature.

200. *Quid* des presses d'imprimerie ? Disposition spéciale, quant à la servitude, relativement aux usines non fixées par des piliers. Renvoi au code de commerce pour certains bâtiments de mer.

201. Quand les matériaux sont meubles. *Cas où ils sont immeubles. Quid* dans le cas d'incendie ou de ruine de l'édifice par vétusté ? *Conséquences quant à la communauté. Quid* des fleurs et arbustes ? *Quid* d'un fonds de boutique ? Jurisprudence récente.

202. Il est meuble d'après l'article 535.

202 2°. *Quid* d'un contre-foi simplement harponné ?

Art. 528. Sont meubles par leur nature les corps qui peuvent se transporter d'un lieu à un autre, soit qu'ils se meuvent par eux-mêmes, comme les animaux, soit qu'ils ne puissent changer de place que par l'effet d'une force étrangère, comme les choses inanimées.

RÉDACTION COMPARÉE DES DIVERS PROJETS.

2° PROJET DE CARRACÈS. — Art. 396. *Les biens meubles sont ceux qui, n'ayant point de situation fixe, peuvent, sans être obérés, se transporter d'un lieu dans un autre.*

PROJET DE LA COMMISSION DU GOUVERNEMENT. — Liv. II, art. 14. *Les biens meubles par leur nature sont ceux qui peuvent se transporter d'un lieu à un autre, soit qu'ils se meuvent par eux-mêmes, comme les animaux, soit qu'ils ne puissent être changés de place que par une force étrangère, comme les choses inanimées.*

PROJET DISCUTÉ AU CONSEIL D'ÉTAT. — Art. 12. *Sont meubles par leur nature, les corps qui peuvent se transporter d'un lieu à un autre, soit qu'ils se meuvent par eux-mêmes, comme les animaux, soit qu'ils ne puissent changer de place que par l'effet d'une force étrangère, comme les choses inanimées.*

DISCUSSION AU CONSEIL D'ÉTAT.

Voy. art. 527 et 529.

SOURCES.

DIGEST. Lib. I, tit. XVI, leg. 95. — POTRIER. *Comm.*, nos 28, 29, 30, 31. — *Des Choses*, IP part., § 1. — *Introd. gén. aux cout.*, n° 40.

Législation étrangère.

Louisiane. — 403. Conf. à l'art. 528, C. F.

Deux-Siciles. — 451. Id.

Canton de Faud. — 532. Id.

Hollande. — 306. Id.

Haïiti. — 451. Id.

Canton de Frbourg. — 408. Id.

Sardaigne. — 409. Id.

Il est ajouté :

Lesquelles (choses inanimées) conservent la nature de meubles, mais même qu'elles formeraient une collection, ou qu'elles seraient l'objet d'un commerce.

Autriche. — 203. Les choses qui, sans lésion de leur substance, peuvent être transportées d'un lieu à un autre, sont meubles...

COMMENTAIRE.

Voyez à l'article 527.

Art. 529. Sont meubles par la détermination de la loi, les obligations et actions qui ont pour objet des sommes exigibles ou des effets mobiliers, les actions ou intérêts dans les compagnies de finance, de commerce ou d'industrie, encore que les immeubles dépendants de ces entreprises appartiennent aux compagnies. Ces actions ou intérêts sont réputés meubles à l'égard de chaque associé seulement, tant que dure la société. — Sont aussi meubles par la détermination de la loi, les rentes perpétuelles ou viagères, soit sur l'État, soit sur des particuliers (5).

RÉACTION COMPARÉE DES DIVERS PROJETS.

1^{er} PROJET DE CARRACÉRI. — ART. 20. *Les biens incorporels réputés meubles sont : — L'usufruit et l'usage des choses mobilières ; — les obligations et les actions qui ont pour objet des sommes exigibles ou des effets mobiliers ; — les rentes perpétuelles et viagères sur la république et sur particuliers.*

2^e PROJET DE CARRACÉRI. — ART. 297. *Sont réputés meubles : — L'usufruit des choses mobilières ; — les obligations et les actions qui ont pour objet des sommes exigibles ou des effets mobiliers ; — les rentes perpétuelles et viagères sur la république et sur les particuliers.*

PROJET DE LA COMMISSION DU GOUVERNEMENT. — LIV. II, art. 15. *Sont réputés meubles par la loi : — Les obligations et les actions qui ont pour objet des sommes exigibles ou des effets mobiliers ; — et les rentes perpétuelles ou viagères, soit sur la république, soit sur des particuliers (1).*

PROJET DISCUTÉ AU CONSEIL D'ÉTAT. — ART. 14. *Sont meubles par la détermination de la loi : — Les obligations et actions qui ont pour objet des sommes exigibles ou des effets mobiliers ; — les actions dans les compagnies de finance, de commerce ou d'industrie, encore que des immeubles dépendants de ces entreprises appartiennent aux compagnies ; — les rentes perpétuelles ou viagères, soit sur l'État, soit sur des particuliers, encore que ces rentes soient le prix de l'aliénation d'un fonde (2).*

(1) OBSERVATIONS DES TRILIBAN.

TROIS. DE CARRACÉRI. — ART. 4. Il paraît naturel d'ajouter : *et les rentes foncières*, sans à définir clairement cette espèce de rentes ; ce qui serait l'objet d'un titre particulier.

— ART. 15. Il faudrait, dans l'espèce de l'observation précédente, excepter les rentes foncières.

TROIS. DE LYON. — Fixer si, lorsque les associations pour des entreprises ont été formées par actions, ces actions sont mobilières ou immobilières.

Les actions formées pour ces entreprises, n'étant qu'une sorte de fonds avec lequel les profits et risques de la perte, doivent être classés parmi les biens mobiliers, comme les actions, les produits des canaux et des ponts. Le minoré, dès qu'il est séparé de la mine, doit, comme les fruits, être réputé meuble.

Par quel principe doivent se régler les droits des associés et des créanciers de ces entreprises ?

L'administration, la dissolution, la liquidation de ces associations, doivent se régler suivant les principes des sociétés, ou y reviendra dans les observations sur ce titre.

— Ajouter : « Les actions qui tiennent à revendre ou à imposer, les actions dans les entreprises des ponts, canaux, usines et exploitation des mines. »

TROIS. DE PORTIS. — La loi répute meubles les rentes perpétuelles, ce qui comprend les rentes foncières.

Il en résulte de grands inconvénients, soit dans les communautés conjugales, ou le mariage se fait, sans emploi, des rentes foncières dues à sa femme avant le mariage, comme de tout autre meuble qu'elle a cultivé dans la communauté ; soit dans l'application du principe de la prescription établie au titre XX de ce code, art. 60, qui veut qu'un tant de meubles la possession vaille titre. Il en suitrait que celui qui aurait été payé, pendant un an ou deux, d'une rente foncière, se serait fait un titre par la possession.

(2) DISCUSSION AU CONSEIL D'ÉTAT.

Théor. de l'article, relatif relativement aux actions dans les compagnies, après la dissolution de la société.

Le conseil d'administration s'occupe sur ces mots de l'article : « Sont meubles... les actions de banque dans les compagnies de finance, de commerce ou d'industrie, encore que des immeubles dépendants de ces entreprises appartiennent aux compagnies. »

Il observe que, dans cette hypothèse, l'action donne droit aux immeubles, et il demande si, par cette raison, on n'en devient propriétaire qu'en la faisant transcrire sur les registres des hypothèques.

TROIS. REPOUD. qu'il faut distinguer l'action de l'intérêt dans une entreprise. L'intérêt rend associé et copropriétaire, l'action ne rend que commanditaire, et ne donne droit qu'à la somme qu'on a fournie.

Le conseil d'administration est d'avis que la distinction est très-exacte ;

mais qu'il est nécessaire qu'on la trouve dans la rédaction.

DECOIN observe qu'il y a des actions qui n'ont pas copropriété. Par exemple, la manufacture de tabac du Havre a été acquise par des actionnaires ; ainsi chacun d'eux en est copropriétaire, et y a son intérêt en proportion de son action.

TROIS. dit que ces deux sortes de sociétés sont utiles ; il convient, comme l'a dit le conseil, de donner plus de développement à l'article.

TRILIBAN dit qu'il existe des sociétés qui se forment par actions, et où cependant les actionnaires n'ont aucun droit aux immeubles. Tels sont la banque de France, l'entreprise des ponts de Paris. La propriété du pont ou des immeubles que la banque a acheté n'appartient qu'à l'entreprise qui est la ou n'est pas : chaque actionnaire n'a droit qu'à ses produits attachés à son intérêt. Il est évident que, dans ce cas, la transcription devient inutile.

Les entreprises, au surplus, n'existent qu'en vertu d'une loi. Peut-être faudrait-il examiner s'il ne conviendrait pas de décider qu'aucune entreprise de cette nature ne pourra se former sans autorisation.

TROIS. propose de renvoyer la question au code du commerce.

Le conseil d'administration dit qu'on ne peut différer à résoudre la difficulté jusqu'à ce que le code du commerce soit discuté. Il propose de décider que l'action est meuble toutes les fois qu'elle ne donne pas droit à la propriété d'immeubles.

TROIS. partage l'opinion du conseil. Il pense qu'en principe l'action est meuble, lorsqu'elle ne rend pas copropriétaire des immeubles, et ne donne pas aux demandes qui peuvent être faites contre la société.

TRILIBAN ajoute qu'à l'art. 14 on était convenu de distinguer entre le corps de l'association et les individus qui la composent. Aucun d'eux n'est propriétaire des immeubles ; ce ne sont que des accessoirs de la société, et, en quelque sorte, des instruments de l'entreprise. Quant aux actions, elles sont mobilières, et il est nécessaire de leur conserver cette qualité parce qu'il importe d'en faciliter la circulation. Cependant on pourrait abuser du principe, pour prétendre que les immeubles auxquels les actions donnent droit, doivent, même après la dissolution de la société, être réputés de la même nature que les actions ; et, pour prévenir cette fautive conséquence, on a dû exprimer que les actions de durée qu'ontent qui la société.

DECOIN demande ce que deviennent les actions après la dissolution de l'entreprise.

TRILIBAN répond que chacun exerce les droits qu'elles lui donnent sur les biens de la société.

TROIS. dit qu'il se fait un partage qui ne porte pas sur l'action, mais sur les choses en lesquelles elle se résout, soit argent, soit immeubles.

(3) MOTIFS.

Exposé de motifs. — TRILIBAN au corps législatif : « Nous

« Il est difficile qu'il s'élève des difficultés sérieuses sur la question de savoir si une chose est meuble par sa nature, il est permis et même prudent d'en prélever sur certains objets dont la qualité n'est pas aussi sensible, comme, par exemple, des obligations, des actions ou intérêts dans les compagnies de finance, de commerce ou d'industrie, et enfin des rentes.

« Quant aux obligations, vous prévoyez bien qu'on a placé celles qui ont pour objet des sommes exigibles, par le même motif qui fait réguler immeuble les actions tendant à revendiquer un immeuble.

« Les actions ou intérêts dans les compagnies de finance, de commerce ou d'industrie, sont ainsi rangés dans la même classe, parce que les bénéfices qu'elles procurent sont mobiliers. Et la règle est juste, même lorsque les compagnies de commerce, de finance ou d'industrie ont dû acquiescer quelques immeubles pour l'exploitation de l'entreprise; cette entreprise est toujours le principal objet de l'association, dont l'immeuble n'est que l'accessoire, et la qualité d'une chose ne peut être déterminée que par la considération de son objet principal.

« Observez cependant que les actions ou intérêts dans les compagnies de commerce, d'industrie ou de finance, ne sont réputées meubles qu'à l'égard de celui qui les a associés seulement et tant que dure la société; car les immeubles appartenant à l'entreprise sont toujours immeubles, sans conteste, à l'égard des créanciers de ces compagnies, et ils sont encore immeubles à l'égard des associés lorsque la société étant rompue, il s'agit d'en régler et d'en partager les bénéfices ou les pertes.

GUYOT-PATTEAUX au tribunal : « Les obligations et actions qui ont pour objet des sommes exigibles ou des effets mobiliers, sont meubles; cela ne peut être douteux; il en est de même des actions ou intérêts dans les compagnies de finance, de commerce ou d'industrie; mais si des immeubles appartenant à ces compagnies, concourent-ils, relativement à chaque société, ou intéressent leur qualité propre d'immeuble pendant la durée de la société ?

« Chacune de ces compagnies est une personne morale qui agit, administre et régit les affaires de l'association, d'après des statuts qui règlent le nombre, la qualité et les attributions de chacun de ses agents; ceux-ci, en se conformant à leur mandat, exécutent l'association; et le résultat de leurs opérations peut être de créer des hypothèques, ou, par une suite inévitable, de donner lieu à des poursuites en appropriation forcée des immeubles appartenant à l'association, et qui cessent à leur qualité d'immeubles, sous tout autre rapport que celui des actionnaires considérés individuellement. C'est donc des actionnaires ou des intérêts qu'il ne peut sans doute hypothéquer sa portion dans ces immeubles, et son droit se borne à demander, soit sous-dividende, d'après le contrat de société, soit, lors de la dissolution de la société, la liquidation de sa portion afférente dans l'association; mais tant que dure la société, il n'est pas propriétaire de sa portion de l'immeuble dont il ne peut user, mais de sa portion dans la valeur de cet immeuble. C'est donc avec raison que le projet de loi statue que, pendant la durée de la société, et relativement à chaque société seulement, les actions ou intérêts dans les compagnies de finance, de commerce ou d'industrie, sont meubles, quand même des immeubles dépendraient de ces entreprises. »

SAVOYE-BOLLIVIER : « Les biens que la loi déclare meubles sont : 1° Les obligations et actions qui ont pour objet des sommes exigibles ou des effets mobiliers; 2° Les actions ou intérêts dans les compagnies de finance, de commerce ou d'industrie; 3° Les rentes perpétuelles et viagères, soit sur l'Etat, soit sur des particuliers.

« Ce n'est là qu'une nouvelle application de la règle adoptée pour les actions sur des immeubles, la mesure d'un droit est la partie même auquel il se rapporte; l'espèce de l'acte détermine toujours l'espèce du droit. C'est dans l'ignorance sur l'objet du principe, qu'on a été si longtemps partagé sur la question de savoir si les rentes sur l'Etat étaient meubles ou

immeubles. Les actions dans les compagnies de finance, de commerce ou d'industrie suivent ainsi le joug de la même règle : les bénéfices du commerce sont des mobiliers; on prévoit même les cas où ces compagnies auraient, dans leurs spéculations commerciales, acquis des immeubles. Nul doute que ces immeubles ne changeraient pas de caractère à l'égard des tiers; mais ils seraient convertis en meubles à l'égard des associés pendant toute la durée de l'acte social : c'est le même principe poussé dans ses dernières conséquences. »

Motif qui ont fait donner le caractère de meubles aux rentes.

TRÉVIER : « Nous avons aussi placé les rentes dans la classe des meubles.

« C'était autrefois une question très controversée de savoir si les rentes constituées étaient meubles ou immeubles; la coutume de Paris les réputait immeubles, d'autres coutumes les réputaient meubles : dans cette diversité d'usages, la nature de la rente était réglée par le domicile du créancier à qui elle était due. La rente étant un droit personnel, ne pouvait en effet être réglée que par la loi qui régissait la personne; il résultait de là que, dans un temps où les héritiers des meubles n'étaient pas toujours héritiers des immeubles, un homme qui ne possédait que des rentes, pouvait, sans déshonneur sa fortune, dégrader à son gré l'ordre des successions, en rendant sa propriété mobilière ou immobilière, suivant qu'il lui convenait de fixer son domicile sous l'empire de telle ou telle coutume.

« Cette bizarrerie a dû disparaître; et au moment où nous créons une législation fondée sur la nature même des choses, nous n'avons pas dû ranger dans la classe des immeubles des objets purement personnels, qui n'ont en eux-mêmes rien d'immobilier et qui peuvent exister, sans même leur supposer une hypothèque sur des immeubles.

« Que les rentes constituées soient-elles considérées comme immeubles lorsqu'il était défendu de spéculer l'intérêt de l'argent, lorsqu'on ne pouvait constituer une rente sans feindre, le que celui qui en fournissait le capital l'alléguait à perpétuité; le que celui qui constituait la rente se désolait d'avoir hérité et en investissait son créancier qui, en percevant ensuite les arrérages de cette rente, n'était censé recevoir que les fruits de l'immeuble dont son débiteur s'était félicité et dessaisi; cela peut se concevoir : mais tant de subtilité n'est plus de notre siècle, il faut partir aujourd'hui de vérités généralement reconnues; l'argent peut produire des intérêts et s'acquiescer, sans qu'il soit besoin de recourir à une fiction fictive du capital, et une rente, ne présumant dans son caractère rien d'immobilier, ne peut être déclarée que meuble dans nos lois. »

GUYOT-PATTEAUX : « Le même article est terminé par une disposition qui déclare meubles les rentes viagères et perpétuelles, soit sur le gouvernement, soit sur des particuliers.

« Une obligation créée, soit à prix d'argent, soit pour toute autre cause, mais qui se réduit à une valeur pécuniaire, ne peut être considérée comme immobilière par sa nature; aussi, celles des sommes qui représentent effectivement les rentes constituées, les qualifiaient immeubles fictives : elles ne l'étaient donc que par la disposition de la loi.

« Il serait superflu d'examiner l'origine de cette fiction de quelques-unes de nos lois municipales; on pourrait la trouver dans la doctrine d'anciens théologiens; mais qu'il en soit, il faut s'attacher à la nature des choses, et établir des exceptions que quand elles doivent avoir des effets et des résultats utiles.

« Les rentes constituées sont des obligations pécuniaires; et, soit que ces obligations aient une échéance fixe ou éventuelle, ou que l'époque de l'extinction soit à la discrétion du débiteur, dans l'un comme dans l'autre cas elles sont meubles par leur nature. Aucun intérêt public ou privé ne réclame en faveur de leur immobilisation par la détermination de la loi : elles doivent donc être ce qu'elles sont par leur nature, c'est-à-dire meubles, et c'est ce que le projet propose. »

SOURCES.

ARRÊT. Lib. I. tit. XVI, leg. 95. — **CODE DE PARIS.** Art. 89. — **Berry,** tit. IV, art. 1. — **Normandie,** art. 504. — **La Rochelle,** art. 115. — **Nivernais,** ch. XXVI, art. 7. — **Arrêts de LAMOUROUX.** tit. VIII, art. 1 et 2. — **Cambray,** tit. XVI, art. 1 et 4. — **POTHIER.** Des Choses, tit. part. § 2. — **Communeauté,** n° 69, 70, 76, 80, 81, 82, 84, 197, 216. — **Introd. gén. aux Conf.,** n° 55, 54. — **Conf. de rente,** n° 112.

Législation étrangère.

Deux-Siciles. — 432. Conf. à l'art. 529, C. F.
Sardaigne. — 410. Id.

Canton de Fribourg. — 553. Conf. à l'art. 529, C. F.
Canton de Fribourg. — 411. Id.

Heiti. — 452. Conf. à l'art. 529, C. F.

Mais on a retranché depuis ces mots : Encore que des immeubles, jusqu'à la fin du § 1^{er}.

Louisiane. — 466. Conf. à l'art. 529, C. F.

467. — Sont réputées meubles toutes les choses soit corporelles, soit incorporelles, qui n'ont pas le caractère

d'immeubles par leur nature ou par la disposition de la loi.

Autriche. — 298-299. Sont meubles les droits, actions, obligations, même hypothécaires, sur un immeuble, etc., à moins que les droits dont il s'agit ne soient réunis à l'usage d'un immeuble, ou lorsqu'ils ont été déclarés tels par une loi.

COMMENTAIRE.

DES MEUBLES PAR LA DÉTERMINATION DE LA LOI.

205. On entend par là les droits incorporels s'appliquant à des choses mobilières : créances, droits de coupes de bois, droits de fermage.

205 2^e. *Pice de rédaction dans l'article 529, émis par Duranton. Les créances sont mobilières lorsqu'elles ont pour objet des choses mobilières. Même décision à l'égard des obligations. Quelle est la nature de l'obligation de faire ?*

205 3^e. *Est mobilière l'action du propriétaire contre le locataire en paiement des loyers.*

205 4^e. *L'action du fermier contre le propriétaire est également mobilière.*

205 5^e. *Hérédances en matière de mines. Action en préjudice par la femme. Intérêts représentatifs de l'usufruit d'une somme dotale.*

205 6^e. *Ce qu'étaient les offices autrefois en France. Abolition de leur vénalité, loi française du 25 avril 1816. Le droit de présentation est mobilier.*

205 7^e. *En France le vendeur d'un office a-t-il un privilège sur le prix de revente ?*

205 8^e. *De la science et de l'art. Leur différence. En faveur de qui réside le privilège de l'industriel.*

205 9^e. *De l'œuvre littéraire, en quel état constatée.*

205 10^e. *En quel consiste la propriété industrielle. La perpétuité ne lui est pas accordée. Pourquoi.*

205 11^e. *Brevet d'invention, sa durée.*

205 12^e. *Propriété des dessins de fabrique.*

205 13^e. *Propriété des auteurs et temps de sa durée. Formalités. Filices de théâtre.*

205 14^e. *La propriété littéraire ou industrielle est mobilière.*

205 15^e. *Importance de la qualification de ces divers objets sous le rapport de la composition de la communauté entre époux, et des dispositions testamentaires.*

204. Pourquoi les actions dans les compagnies sont meubles, encore bien que des immeubles en dépendent. Scies après la dissolution. L'expression compagnie est-elle exclusive des autres sociétés ? Actions sur des mines, vignes. Sens spécial du mot action. Conséquence de la nature mobilière des actions.

204 2^e. *L'article 529 ne s'entend que des immeubles dépendants de l'entreprise.*

204 3^e. *Les fonds auxquels seraient attachés les profits d'une entreprise ne servent pas de meubles, mais seulement les profits. Il en est de même des fonds acquis par une compagnie dont l'objet serait d'acheter des terres pour les mettre en valeur.*

204 4^e. *Au contraire, les actions d'une compagnie qui aurait pour objet le dessèchement d'un marais seraient meubles.*

204 5^e. *Droits des créanciers de l'associé, quant aux immeubles de la société.*

204 6^e. *Droits des créanciers de l'associé, quant aux autres. Différence entre les créanciers d'un tel associé et ceux d'un héritier.*

204 7^e. *Si la société subsiste encore après la mort d'un associé qui a légué son mobilier, son intérêt appartient au légataire et le résultat du partage est sans influence sur l'effet du legs.*

204 8^e. *Mais si le coassocié testateur meurt après la dissolution de la société, le droit du légataire, quant à l'action, se divise par l'effet du partage.*

204 9^e. *Il en est de même si la société est du nombre de celles qui se dissolvent par la mort des associés. Controverses avec Holland de Villargues et Chénob.*

204 10^e. *Les dans laquelle l'action ou l'intérêt tombe dans la communauté.*

205. *Quid des rentes ? Applications à donner. Beauvel.*

206. Observation quant au changement dans le monnaie. Livre. France.

DE LA RENTE VIAGÈRE OU À TERME PEU.

207. Nature de la rente viagère.

208. De la chance aléatoire résultant que le taux rentes est illimité.

209. *Quid de la rente viagère établie à titre gratuit ?*

210. *Elle peut être constituée sur plusieurs têtes ou au profit d'un tiers.*

211. *La rente est nul si la rente est créée sur la tête d'une personne morte, ou atteinte de sa dernière maladie.*

212. *Le débiteur ne peut offrir, le créancier ne peut exiger le remboursement du capital.*

213. *Cas dans lequel le créancier peut demander la résolution.*

214. *Comment les arrérages sont acquis au propriétaire rentier. Quand la rente peut être déclarée insaisissable.*

215. *Le droit du créancier ne s'éteint que par la mort naturelle, l'usufruit avec le droit d'usufruit.*

216. *Le créancier doit, pour exiger les arrérages, prouver son existence. Scies de l'usufruitier.*

217. *Conséquence en cas d'absence de l'un et de l'autre.*

218. *La rente à fonds perdu n'est point sujette à rescision.*

219. *Quid si l'arrérage à payer au rentier était égal ou inférieur au revenu de l'héritage aliéné ? Quand le contrat serait considéré comme un avantage indirect.*

220. *Quid dans le cas d'attribution à fonds perdu à un successible en ligne directe ?*

221. *Les arrérages de la rente viagère tombent dans la communauté. Il en est ainsi du droit rentier lui-même.*

222. *La rente viagère peut être constituée au profit d'un tiers et sur la tête d'un autre.*

223. *Conséquences : 1^{re} relativement à la communauté ; 2^e relativement aux créanciers du rentier. Relativement à celui qui aurait reçu le droit d'usufruit de cette rente. Inhérence avec le droit romain. Par quel doit être acquitté le legs d'un pareil usufruit.*

DES RENTES CONSTITUÉES.

225. Définition. Comment la rente constituée participe de la nature d'un prêt mobilière, et de la nature d'une vente.

226. *Il n'est pas nécessaire que le capital soit fourni en argent, il en est de même des intérêts.*

227. *Quand le remboursement du capital peut-il être exigé ? Impositions applicables aux rentes anciennes, sous vice de rétroactivité.*

228. *Causes d'exigibilité du remboursement du capital économes.*

229. *Observations sur la mise en demeure d'après la nature de la rente. Si elle est au non quérable. Cas dans lesquels, pour la rente portable, le taux de l'intérêt serait déposé.*

230. *La demeure peut-elle être purgée ?*

231. *Variété des circonstances. Application par le juge.*

232. *La rente d'une constitution de rente perpétuelle peut-elle être obligée à se rembourser le capital ?*

233. *Différences entre la rente perpétuelle et la rente viagère, quant à la nature de la créance. Conséquences relativement à la communauté et au lieu où elles sont créées exister.*

234. *Les rentes sur l'état et les actions de la banque peuvent être immobilisées.*

235. *Pouvoir de l'usufruitier quant aux rentes. Il ne peut refuser le remboursement.*

236. *Il ne peut les vendre de sa propre autorité.*

237. *Dispositions particulières de la loi du 24 mars 1806, relativement aux pouvoirs des tuteurs et curateurs quant aux rentes sur l'état.*

TEXTE DU PROCÈS-VERBAL.

1. Le conseil d'administration dit qu'il est une matière sur laquelle le code civil ne contient aucune disposition, et qu'il importa cependant d'examiner; n'est-ce que des rentes foncières. On s'est divisé sur l'importance qu'il y avait à les permettre : la question n'a pas été décidée; cependant la législation ne doit point la négliger. Le contrat de rente foncière convient à beaucoup de personnes qui sont dans l'impossibilité d'exploiter elles-mêmes leurs terres. Il n'est pas essentiellement féodal, peut-être y aurait-il d'avantage à le rétablir. On examinera ensuite si ces sortes de rentes doivent être déclarées rachetables.

2. TROUVERE dit qu'on ne peut pas mettre en question si les rentes foncières seraient rachetables, car elles perdraient leur caractère, qui est de représenter le fonds, s'il était permis de les racheter.

Ces sortes de rentes étaient avantageuses aux personnes qui ne pouvaient faire les frais d'une grande exploitation, et à qui l'ancienne jurisprudence ne permettait pas de faire des baux au-dessus de neuf ans. Cette dernière difficulté n'existe plus aujourd'hui; on peut faire des baux même de cent ans, dès lors de celui à la faculté de s'assurer une jouissance assez longue pour ne pas craindre de perdre le fruit de ses améliorations.

L'inconvénient des rentes foncières était qu'à raison de ce qu'il n'était point permis de les racheter, elles imposaient à l'héritage une tâche perpétuelle qui le soustraitait à toutes les mutations de propriété, et qui gênait la circulation des immeubles; peu de personnes consentaient à se soumettre à une charge dont rien n'était capable de lui faire échapper.

D'ailleurs cette matière comportait un grand nombre de règles très-compliquées, et dont l'application à certains cas devenait très-embarrassante.

3. MALLVILLE dit qu'avant de se décider sur l'admission ou le rejet du contrat de bail à rente foncière, il faut se bien fixer sur sa nature et sur son objet.

Ce bail est un contrat par lequel un propriétaire qui a des fonds incultes ou qu'il ne peut facilement cultiver, les cède à un autre, à la charge par celui-ci de lui payer en argent ou en denrées une rente convenue, pour tout le temps qu'il possèdera le fonds.

Ce contrat était connu des Romains, qui l'appelaient *emphytéosis*, c'est-à-dire bail pour améliorer; ce n'est en effet que des fonds en friche, et dont on ne retire presque aucun profit, que l'on donne communément à rente; s'ils étaient en rapport, on les donnerait à ferme, ou on les louerait.

Ce ne sont donc plus que de pauvres habitants des campagnes qui prennent des fonds à rente foncière; un homme riche n'en voudrait pas, parce qu'il est obligé de faire faire par d'autres les travaux nécessaires pour mettre le fonds en culture, il n'y trouverait pas le même profit; il aimerait d'ailleurs mieux acheter que de se soumettre à la rente; mais le propriétaire du fonds inculte ne veut pas le vendre, parce qu'il n'en retirerait qu'un prix vil et à peu près nul.

Le pauvre habitant des campagnes, au contraire, qui n'a pas d'argent pour acheter, qui n'a de capitaux que ses bras, recherche beaucoup les baux à rente, parce qu'ils lui assurent une propriété, un établissement stable, et il les préfère sans contredit à un bail à ferme, dont il prévoit toujours la fin et dont l'expiration laisse sa famille sans abri assuré.

C'est ce contrat du bail à rente foncière qui a repeuplé les Gaules, dévastées par les barbares et par les guerres intestines et non moins funestes de la première et de la seconde race; c'est par le moyen de ce bail que la grande majorité du peuple est redevenue propriétaire, a pu racheter sa liberté, a défriché les forêts et désemblé les marais qui couvraient la surface de l'empire.

Il est vrai qu'avec la rente foncière les bailleurs stipulèrent des droits seigneuriaux pour maintenir leur supériorité; mais ces droits ne sont pas essentiels à ce contrat, et les Romains ne les connurent jamais.

D'après ces données et cette expérience. Il est difficile de concevoir quelque raison solide qui puisse empêcher de rétablir la faculté de donner des fonds à rente foncière. N'y a-t-il donc plus en France de terrains en friche? Les seules des propriétaires est-il trop grand pour sa surface? Et n'est-il pas au contraire du plus grand intérêt de l'Etat de multiplier ce nombre? Sa tranquillité, son immobilité, sa puissance, dépendent-elles pas essentiellement du meilleur emploi de son terrain, et de l'attachement des citoyens pour le sol qui les a vu naître? Un homme qui n'a que ses bras est citoyen du monde, et par cela même ne l'est d'aucun pays particulier.

Pour faire rejeter ce contrat, on dit qu'un fonds soumis à une rente foncière est presque hors du commerce; que personne ne se soucie de l'acheter, parce qu'on ne veut pas s'assujettir à une charge irrachetable.

Mais quand il serait vrai qu'un fonds soumis à une rente foncière serait hors du commerce et irrachetable, il faudrait toujours mettre pour l'Etat et pour le particulier, qu'un fonds en friche qui est bien aussi hors du commerce, et qui ne rapporte rien, tandis que l'autre pays un impôt et produit des denrées.

Mais de plus, c'est au hasard et contre l'expérience du passé, qu'on prétend qu'un fonds soumis à une rente foncière serait hors du commerce; la presque universalité des terres, dans le midi de la France, était parvenue à ce titre, et ces terres se vendaient comme les autres, moins le capital de la rente; encore étaient-elles grevées alors de droits seigneuriaux, qui depuis ont été abolis.

Il serait sans doute à désirer que toutes les rentes fussent créées rachetables, et les habitants des campagnes pourraient sans doute bien plus volontiers les fonds en friche avec cette stipulation; mais ce sont les propriétaires de ces fonds qu'il faut d'abord engager à s'en dessaisir; or il est bien constant qu'ils ne le feront point moyennant une rente qui ne peut être que très-moderne, vu l'état des fonds au moment du bail. S'ils ne sont pas assurés de la stabilité de cette rente, et s'ils persistent au contraire que le preneur l'éteindra moyennant un prix bien bas, dès qu'il aura mis les fonds en pleine production.

Tout ce qu'il importe de faire pour alléger la condition du preneur, c'est de lui laisser la pleine liberté d'abandonner le fonds dès que le revenu lui paraît à charge; et c'est là encore un grand avantage de ce contrat sur le bail à ferme, dans lequel le cultivateur, quoique trompé dans ses spéculations, n'en est pas moins obligé de payer le prix du ferme jusqu'à la fin.

On objecte encore que le bail à rente exige une législation à part et très-compliquée, qu'il peut devenir la source de mille procès.

On sans doute ce contrat devait donner lieu à beaucoup de procès, dans un temps où il était presque toujours mélangé de droits seigneuriaux, où ses règles n'étaient déterminées par aucune loi précise, et n'avaient d'autre base que des opinions d'auteurs et la jurisprudence peu uniforme des tribunaux.

Mais maintenant que les droits seigneuriaux sont abolis, il est facile de régler cette matière, comme toutes les autres, à des règles simples, et l'opinant a déjà fait le projet dans un travail qu'il a distribué à la section de législation.

4. TROUVERE dit que l'expérience n'a pas justifié les résultats avantageux qu'on attribuait aux rentes foncières par rapport à la culture.

En surplus, des baux de vingt-sept ans suffisaient pour favoriser les défrichements; à plus forte raison, des baux de cinquante années et même de plus. On peut désormais se passer des rentes foncières, et l'on débarrassera le code civil de cette multitude de règles dont il aurait fallu le surcharger, sans pouvoir cependant espérer de prévenir toutes les difficultés.

Un des principaux inconvénients des rentes foncières, était que non-seulement le fonds se trouvait affecté à leur paiement, mais encore tous les autres biens du débiteur, de manière qu'elles prevaient successivement le patrimoine d'une génération entière.

PELAY dit que, dans les provinces méridionales, les autres biens du débiteur n'étaient point hypothéqués pour le paiement du capital de la rente, et qu'on pouvait même s'en affranchir par la déguerpissement.

JOLLIVET dit que cette faculté était refusée à celui qui avait promis de fournir et faire valoir, clause qui était devenue de style.

PELAY dit que les départements méridionaux ont toujours réclamé le rétablissement des rentes foncières.

Leur situation n'est pas la même que celle des pays du Nord. Le territoire de ces contrées est étendu; il ne doit sa prospérité qu'aux baux à rente. Les propriétaires qui n'avaient pas assez de force pour exploiter, donnaient leurs biens à rente à ceux qui avaient des bras, mais qui manquaient de fonds pour acheter des terres; il en résultait un avantage précieux pour le bailleur comme pour le preneur.

Là, un bail de quatre-vingt-dix ans ne donnerait pas une sûreté suffisante pour entreprendre des plantations de vignes et d'oliviers, construire des canaux d'irrigation et élever des terrasses.

Tacite dit que cependant l'emphytéose est venue des contrées méridionales.

Interpares dit que si les propriétaires du Midi ont hérité, pour mettre leurs terres en exploitation, d'un transfert de propriété aux colons, ils peuvent arriver à se réhabiliter par une taxe à rente rachetable. Car moyennant une somme de grands avantages sur le bail à rente foncière; du moins le colon n'est pas privé de l'espoir de s'affranchir un jour de la redevance, et, dans cette vue, il redouble d'activité et d'efforts pour fertiliser les terres et en obtenir des bénéfices qui, dans la suite, le mettent en état de rembourser la rente.

Mais les vraies causes de l'amélioration de la culture sont la suppression des rentes féodales et le rachat possible des rentes foncières. Presque toutes les rentes foncières ont été rachetées.

Béarnais dit que les résultats du bail à rente foncière démontrent l'illusion qu'on pourrait se faire sur l'excellence de ce contrat.

D'abord, il est très-difficile au colon de tirer de sa terre un produit suffisant pour acquitter tout à la fois la rente et ses contributions foncières.

Le fonds chargé à jamais d'une semblable rente, perd nécessairement de sa valeur réelle.

Dès lors les mutations qui surviennent à l'égard de ces sortes de biens, produisent moins de droits d'enregistrement.

Le fonds chargé d'une rente foncière ne peut être chargé de contributions aussi fortes que le fonds libre, et cependant les impositions ne sont pas réparties sur le propriétaire de la rente.

Ainsi, de tous côtés, on n'aperçoit que des inconvénients qui ne se trouvent balancés par aucun avantage; tandis que les baux à long terme ou les ventes à rente rachetable donneront les effets utiles qu'on prête aux rentes foncières, sans en reproduire les inconvénients.

Il importe aussi de prévoir ce qui pourrait arriver dans la suite des temps. On a ici un exemple qui ne doit pas être perdu : les rentes foncières étaient véritablement le prix de l'héritage, et cependant une loi est survenue, qui, les confondant avec les rentes féodales, les a supprimées sans indemnité.

Le comte Casanoviès dit que les raisons qu'on a données ne sont pas suffisantes pour rejeter de la législation le contrat de rentes foncières.

On a fait un code civil pour régler l'état des personnes, la nature des choses, et la manière d'en disposer, il faut que les dispositions de ce code soient concordantes, et qu'il soit complet.

Peut-on, sous ce rapport, en retrancher le contrat de rentes foncières ?

Il y a lieu d'en douter. Le code civil autorise l'usage la plus étendu, même l'abus du droit de propriété; il permet à chacun la disposition indéfinie de son bien; ce principe n'est borné que par les exceptions que réclament les mœurs et l'intérêt public : romment, dans cet état de la législation, pourrait-on, sans arbitraire, défendre à un propriétaire d'aliéner son domaine pour le prix d'une redevance foncière, si d'ailleurs les mœurs et l'intérêt de l'état ne sont pas offensés par cet arrangement ?

Il est évident, d'abord, qu'il ne blesse pas les mœurs.

Voyons s'il blesse l'intérêt de l'état.

On a eu raison de dire que l'état a intérêt à ce que les propriétaires ne soient pas gravés de charges tellement pesantes, qu'il en reste peu de matière aux impositions.

Nous ce principe ne reçoit pas son application; car il faut prendre garde que la conversion à rente foncière n'est employée que par le vendeur qui n'a pas les facultés nécessaires pour exploiter, et par l'acquéreur qui n'a pas de fonds pour acheter. Si en leur refusé ce moyen, les terres non rendues plus de produits, et n'offrent pas dès lors de matière imposable.

Au reste, le propriétaire de la rente représentative du fonds doit supporter les impositions sur la rente, comme il les supporterait sur le fonds même.

On a observé encore que les aliénations à rente foncière diminueraient les produits de l'enregistrement.

Il y a lieu d'en douter, au contraire, que la fréquence des mutations sera en raison des bénéfices plus grande que le contrat de rente foncière donne pour acheter le bien et pour l'acquiescer.

On a porté des rachats multipliés dont avait été suivie la loi qui autorisait le rachat des rentes foncières.

Le fait est incontestable, mais la chose n'est pas concluant.

Pour juger la loi qu'on rappelle et les résultats qu'elle a

eus, il est nécessaire de remonter à l'esprit qui l'a dictée. L'assemblée constituante avait à lutter contre la classe des privilégiés, qui était en même temps celle des grands propriétaires; elle l'a atteinte en attaquant la propriété d'où cette classe tirait sa force, et par ce moyen elle s'est attachée le tiers état, qu'elle voulait opposer aux privilégiés. Ce système a produit, entre autres lois, celle qui permet le rachat des rentes foncières.

Une telle loi n'est pas fondée sur des principes de législation; elle est toute politique, toute circonstanciée, et l'effet en est tellement passé, que peut-être ceux qui s'en sont servis pour racheter, donneraient aujourd'hui leurs propriétés à rente foncière, si la législation les y autorisait.

La question n'a donc pas été jugée en principe par l'Assemblée constituante. Une loi de circonstance sur les rentes foncières ne peut pas plus être considérée comme un préjugé, que ne l'ont paru des lois de la même nature sur d'autres matières; c'est ainsi qu'on vit de rétablir la faculté de tester, et plusieurs autres dispositions qui, comme les rentes foncières, avaient été sacrifiées aux circonstances.

Enfin, l'on a porté ses regards sur l'avenir, et l'on a craint qu'un jour les rentes foncières ne fussent de nouveau supprimées.

La prévoyance du législateur ne doit pas s'étendre aussi loin; ce serait entreprendre l'impossible, que de vouloir lire dans l'histoire des siècles les plus reculés. On doit supposer que la postérité sera juste; mais si cet espoir devait être trompé, toute précaution législative contre l'injustice serait assurément sans succès.

Le consul demande que la question qui n'a pas encore été approfondie soit renvoyée à la section de législation pour faire un rapport.

MALLVILLE dit que la question se réduit à des termes très-simples. Il serait sans doute plus avantageux que toute terre fût possédée déchargée de toute rente foncière; mais si un propriétaire qui a des fonds incultes ne veut s'en démettre qu'en se réservant une rente de cette espèce, y a-t-il quelque raison pour l'en empêcher? Est-il préférable de laisser ces fonds dans des mains, sans profit pour lui ni pour la société? Pourquoi la loi, qui permet tous les autres moyens d'aliénation, interdirait-elle le seul qui peut conduire à un grand nombre de risques, et qui, en facilitant la culture, tourne au profit de l'état ?

C'est dire qu'il ignore si le défrichement des terres est dû au bail à rente foncière; mais il sait que ce contrat a été, dans la main des usurpateurs, un moyen puissant pour tenir les propriétaires sous leur dépendance.

Au reste, ce contrat a toujours produit des inégalités énormes. Toujours on a vu des hommes habiles s'en servir pour circonvenir les gens simples par l'appât d'avantages imaginaires; s'assurer les fruits de leurs travaux, et ne leur laisser que l'indigence avec le vain titre de propriétaire. Si l'usage de ce contrat s'étendait, on verrait la nation partagée en deux classes, l'une qui jouirait paisiblement et sans labeur des produits de la terre, l'autre de vains condamnés aux travaux les plus rudes pour payer les impositions et la rente foncière, sans pouvoir obtenir de leurs seigneurs la subsistance de leurs familles.

Indépendamment de ces vices du fond, les rentes foncières présentent de grandes difficultés de détail.

Dans les partages des biens grevés, elles produisent des effets dévastateurs; car, quoique la rente soit indivisible, il faut régler la part qui en sera portée par chaque enfant, et ensuite, à raison de l'indivisibilité, les enfants se trouvent constitués co-débiteurs solidaires; de là résulte que tous les biens de la famille demeurent affectés au paiement de la rente et frappés d'hypothèques.

Dans la liquidation de la succession du bailleur, il faut décomposer la propriété pour régler la part que chaque héritier prendra de la rente, en proportion de celle qu'il prend dans le fonds. Il en résulte aussi, dans la suite des temps, que ces héritiers, si le bailleur n'a stipulé une certaine quantité de manœuvres de bled, n'en reçoivent plus chacun qu'une poignée.

PELEY répond que, dans l'état actuel des choses, les habitants de la campagne entendent trop bien leurs intérêts et y sont trop attachés, pour qu'on doive craindre que le bail à rente devienne un moyen de les circonvenir; on pourrait, avec plus de fondement, concevoir des inquiétudes semblables pour le bailleur.

Ce contrat ne partagera pas les Français en deux classes, l'une de propriétaires, l'autre de colons. Cette division existe déjà par l'effet des baux à ferme. Le bail à rente ne fera que

recueillir à cet égard les inégalités, en donnant au preneur une part plus forte dans les produits de la terre.

Enfin le partage d'une rente foncière n'est pas aussi embarrassant qu'on a prétendu : il n'est pas nécessaire de la diviser ; on peut la placer en entier dans la loi de l'un des partageants.

RICARD PRÉMIER dit qu'il est aussi parfaitement résolu sur les sorjpes auxquelles on prétend que le bail à rente donnerait lieu.

L'avantage de ces contrats est de donner à ceux qui n'ont pas de facultés pécuniaires, la facilité d'acquiescer des propriétés. Les conditions peuvent être réglées de manière à ne leur pas devenir trop onéreuses. Si la rente est convenue en grains, on la calcule en proportion du produit de la terre.

Mais l'inconvénient de ces sortes de contrats est de jeter de l'embarras dans les partages, surtout lorsque la rente est onéreuse, et d'obliger à établir une multitude de règles très-compliquées sur le partage des produits.

Au reste, la question mérite d'être approfondie. On pourrait donc la renvoyer à la section, qui examinera s'il n'est pas des moyens de corriger les inconvénients que peuvent avoir les rentes foncières, et d'empêcher qu'elles ne deviennent la cause d'une multitude de procès.

Le PREMIER CENSUS dit que la question première n'est pas de savoir si le bail à rente donnera lieu à des procès : les règles trop simples et qui précèderont toute constitution sont les plus favorables au droit de propriété.

Mais il importe d'examiner, avant tout, s'il est de l'intérêt de l'État qu'il y ait beaucoup de rentes foncières, et que l'usage de ces sortes de contrats se propage.

JURIN a en ce point son sens décliné, tout travail ultérieur devient inutile.

Considérés sous ce rapport, les rentes foncières ne paraissent pas présenter d'inconvénient. On conçoit difficilement qu'il puisse être utile à l'État que les terres soient chargées envers lui d'une imposition du quart de leur produit, qu'un bailleur en prélève encore un autre quart, ou même une portion plus forte ; qu'enfin le preneur se donne encore à ferme à des cultivateurs.

Tel est cependant le résultat que ce contrat doit avoir, après un certain laps de temps.

Dans l'ancien système politique, il pouvait être utile. Alors la féodalité avait placé en propriété des terres dans un petit nombre de mains, et il était dans ses principes de les y maintenir. C'était donc nuire au sort du peuple que de lui donner sur les terres un droit plus fort que celui de simple ferme.

Mais cette considération devient maintenant impuissante. L'avantage que les rentes foncières donneraient aujourd'hui à ceux qui n'ont pas de moyens pécuniaires d'acquiescer des propriétés, on peut également l'obtenir par l'achat à rente rachetable.

5. Il est vrai que les variations qui surviennent dans l'intérêt de l'argent, déterminent les propriétaires à élever le taux de la rente, afin de ne pas éprouver de perte dans le cas de remboursement ; mais cet inconvénient même n'est pas sans remède. Qu'on permette de stipuler que la rente ne pourra être rachetée avant un terme un peu reculé, comme de cinquante ans, par exemple, et le propriétaire qui se verra assuré pendant longtemps d'un revenu fixe et invariable, quel que puisse être le taux de l'argent, se rendra moins difficile.

JOLLIVET fait observer que la législation actuelle sanctionne la stipulation qu'une rente ne sera pas rachetée avant vingt ans.

Le PREMIER CENSUS dit que cette disposition suffit.

PRUD'HOMME dit que tout est concilié, si l'on fixe un terme au delà duquel les rentes foncières deviendront rachetables.

JOLLIVET dit que néanmoins elles auront toujours l'effet fâcheux d'opprimer les habitants des campagnes au profit des citadins. Les travaux, les frais de défrichement et la dépense du titre nouvel, sont pour les premiers, tandis que les habitants des villes recueillent paisiblement les produits d'une terre qui était stérile dans leurs mains.

Il est même certain que l'usage du bail à rente ne sera pas borné aux terres en friche.

MARTELL dit que tous les reproches qu'on vient de faire aux baux à rente, s'appliquent également aux baux à ferme, et même avec plus de force, car le taux du fermage est toujours plus élevé que celui des rentes foncières. Faut-il pour cela interdire aussi les baux à ferme, et obliger chaque propriétaire à cultiver lui-même son bien ?

Le PREMIER CENSUS dit qu'il y a cependant cette différence

entre les deux contrats, que le créancier de la rente foncière, déchargé de toute sollicitude, va consumer tranquillement son revenu dans la ville ; au lieu que le propriétaire d'une ferme s'étendit près de son bétail pour veiller aux récoltes, pour suivre le fermier, voir s'il n'a pas ses terres comme elles doivent l'être, et s'il satisfait aux engagements accablés du fermage.

TANCRÈDE dit que quelquefois on a suivi les tribunaux, soit que les rentes foncières soient une source intarissable de procès et de vexations.

51. Pour en corriger les inconvénients, on les déclare rachetables après un terme ; d'abord, on les dépeuple de leur caractère de rentes foncières ; ensuite, il n'est pas besoin de disposition nouvelle : le droit commun permet ces sortes de clauses.

RICARD (de Saint-Jean-d'Angely) dit qu'il faut surtout juger les rentes foncières par les effets qu'elles produisent dans l'état actuel des choses.

Il est évident que le propriétaire, pour se soustraire aux variations qu'éprouve l'intérêt de l'argent, se constituerait la rente qu'il veut, en fixant soit à une qualité déterminée, soit à une qualité proportionnelle du produit de l'héritage. Il se créerait donc une nouvelle sorte de supériorité dans le village dont le fonds lui appartenait. Ainsi, si les rentes foncières ne rétablissent pas divers ordres, elles formeront du moins plusieurs classes de citoyens. On verra également avoir une partie des inconvénients de la féodalité : si le colon avait mis quelque négligence dans la culture des terres, le propriétaire ferait aujourd'hui comme faisait autrefois le seigneur. Il l'obligerait à lui payer une indemnité d'après l'estimation du produit que la terre aurait dû donner.

C'est ainsi qu'une loi, en apparence toute civile, produirait de grands effets politiques, et des effets très-étendus, car tous les citoyens que les fonctions obligent de vivre loin de leurs propriétés, à donnerait à rente foncière.

PONTALIS dit que les rentes foncières peuvent être utiles dans un temps et chez un peuple où il y a beaucoup de terres en friche et beaucoup de déserteurs à faire. Alors elles multiplient les cultivateurs en facilitant les acquisitions à ceux qui n'ont pas de moyens pécuniaires. C'est cette considération qui les a fait établir, et non la féodalité ; car il ne faut pas les confondre avec la cens, qui n'était qu'une marque de seigneurie et une redevance d'honneur, et qui ne représentait pas la propriété de la terre.

Mais quand on veut organiser le système des rentes foncières, on tombe dans des embarras insurmontables. Dans la suite même, l'origine de la rente s'oublie, et alors la redevance ne paraît plus qu'une survivance sans cause et qui devient insupportable.

Aujourd'hui, où la plus grande partie du territoire français est livrée à la culture, où il reste peu de défrichements à faire, il n'est pas évident que le rétablissement des rentes foncières fût un bien, quoiqu'il ne soit également pas certain qu'il fût un mal.

6. Le CENSUS rejette la proposition de rétablir les rentes foncières.

CHAPITRE DU PROCÈS-VERBAL DU CENSUS DE L'ÉTAT.

19 vendémiaire an six (10 mars 1803).

1. Observation faite par le rapporteur du projet de loi destiné à réunir et à classer les diverses lois dont le code civil se compose, que le silence du code touchant les rentes foncières pourrait faire croire qu'elles sont autorisées, et présentation d'un article sur cette matière.
2. Discussion, amendement et adoption de l'article.

TITRE DU PROCÈS-VERBAL.

L'art. 5 est discuté ; il est ainsi conçu :

« Art. 5. Sera insérée au titre de la distinction des biens, à la suite de l'article qui se trouve maintenant au numéro 529, la disposition contenue en l'article qui suit :

« Art. 5. Tout rente établie à perpétuité, moyennant un capital en argent, ou pour la pris émise en argent, de la vente d'un immeuble, ou comme condition de la cession à titre onéreux ou gratuit d'un fonds immobilier, est essentiellement rachetable.

« Il est néanmoins permis au créancier de stipuler que la rente ne pourra être remboursée qu'après un certain terme, lequel ne peut jamais excéder trente ans : toute stipulation contraire est nulle. »

7. MONT-PADANUS dit que si le code civil est gardé le si-

lence sur les rentes foncières, un aurait pu les croire autorisées en vertu de l'axiome que tout ce que la loi ne défend pas est permis. La section a donc pensé qu'il serait utile de réviser en disposition législative la décision du conseil sur ce sujet.

JOLIVET demandait la suppression de ces mots *en argent*, parce que, dit-il, on pourrait en inférer que la prohibition ne tombe pas sur les rentes foncières qui seraient constitues au natura.

PELEY demanda si la section entendait interdire aux parties la faculté de fixer la taxe et les conditions du rachat : il est nécessaire de leur accorder cette faculté.

BENT-PAULINX fait observer que cette question rentre dans celle de la fixation de l'intérêt légal, de laquelle le conseil d'Etat s'est déjà occupé lors de la discussion du titre du projet.

Le conseil d'administration dit qu'il ne serait pas juste de refuser aux parties la faculté de stipuler que le rachat ne pourra être fait qu'en argent.

À la vérité, les lois qui changeraient la forme ordinaire des paiements, et dont les parties auraient voulu préserver l'effet, rendraient presque toujours cette stipulation illusoire ; mais il pourrait arriver ainsi qu'elle la respectassent, et, dans tous les cas, il est toujours satisfaisant pour le bailleur de porter la prévoyance à soi lors qu'elle puisse s'étendre.

R. L'article est adopté avec les amendements de Jolivet et Pelet.

Voir Fanel, t. III, p. 111, observations.

BENT-PARANTRE, d'après la conférence tenue avec le tribunal, présente la rédaction définitive.

Le conseil l'adopte en ces termes :

« Art. 3. Sera insérée au titre de la distinction des biens, à la suite de l'article qui se trouve maintenant au n° 529, la disposition suivante en l'article qui suit :

« Art. 1. Toute rente établie à perpétuité pour la prix de la vente d'un immeuble, ou comme condition de la caution d'un créancier du gérant d'un fonds immobilier, est éventuellement rachetable.

« Il est néanmoins permis au créancier de régler les clauses et conditions du rachat.

« Il lui est aussi permis de stipuler que la rente ne pourra lui être remboursée qu'après un certain terme, lequel ne peut jamais excéder trente ans : toute stipulation contraire est nulle. »

(1) MOTIFS.

Exposé de motifs. — PORTALIS au corps législatif : « Nous régarons une omission importante. On avait oublié de régler le sort des rentes foncières. Ces rentes sont-elles rachetables, ou ne le seront-elles pas ? La question avait été vivement

controversée dans ces derniers temps ; il était nécessaire de la trancher, on appelle *rentes foncières* celles qui sont établies dans l'instant même de la transition du fonds.

« Il ne faut pas dissimuler que ces sortes de rentes ont, dans l'origine, favorisé parmi nous l'utile division des patrimoines. Des hommes qui n'avaient que leurs bras ont pu, sans argent et sans fortune, devenir propriétaires, au consentement à être laborieux. D'autre part, des guerriers, des conquérants, qui avaient acquis par les armes de vastes portions de terres, ont été invités à les distribuer à des cultivateurs, par la facilité de stipuler une rente non rachetable, qui les a servis aux profits de la culture, sans leur en faire partager les soies ou les embarras, et qui garantissait à jamais leur fortune et celle de leur postérité.

« L'histoire des rentes foncières remonte, chez les divers peuples de l'Europe, jusqu'au premier établissement de la propriété. S'agit-il d'un pays ou il y a de grands défrichements à faire et de vastes marais à dessécher ? On doit y autoriser les rentes foncières non rachetables ; elles y seront un grand moyen de favoriser l'industrie par l'espérance de la propriété, et d'améliorer un sol inculte, ingrat, par l'industrie.

« Mais les rentes foncières non rachetables ne sauraient présenter les mêmes avantages dans les contrées où l'agriculture peut prospérer par les secours ordinaires du commerce, et où le commerce s'éleva et s'agrandi journellement par les progrès de l'agriculture. Dans ces contrées, on ne peut supporter des charges ou des servitudes éternelles ; l'imagination inquiète, avahie par la perspective de cette éternité, regarde une servitude ou une charge qui ne doit pas finir, comme un mal qui ne peut être compensé par aucun bien. Un premier acquiesceur ne voit, dans l'établissement de la rente à laquelle il se soumet, que ce qui la lui rend profitable ; ses successeurs ne sont plus sensibles qu'à ce qui peut la leur rendre odieuse.

« On sait, d'ailleurs, combien il fallait de formes et de précautions contre le débiteur d'une rente perpétuelle, pour assurer au créancier une garantie suffisante qui pût avoir la même durée que son droit.

« Nous eussions cru choquer l'esprit général de la nation sans aucun retour d'utilité, en rétablissant les rentes non rachetables. »

JACQUET, orateur du tribunal : « Le projet propose d'insérer dans le livre correspondant du code une disposition sur les rentes foncières, aspect de transaction entre l'agriculteur et le propriétaire réclamaient le maintien ; toutefois avec cette modification que les rentes foncières sont éventuellement rachetables, au moins après trente ans. Les rentes foncières non rachetables attiraient une espèce de dénomination au créancier, et imposaient une gêne trop onéreuse au propriétaire du sol. »

SOURCES.

COB. Lib. IV, tit. LXVI, leg. ult. — POTIER. Bail à rente, nos 23, 24, 26, 70, 75. — COMMUNISTE, n° 701.

Législation étrangère.

Belgi. — 435. Conf. à l'art. 530, C. F.

COMMENTAIRE.

365. La rente foncière est le prix d'une concession de fonds ou de quelque droit immobilier. Exposition succincte des arriens principaux jugés nécessaires.

366. Explication de la définition du bail à rente donnée par Potier. Cession de la propriété au preneur. Secours si la caution n'est pas faite à perpétuité. Dans tous les cas le *jur in re cedit* au preneur.

367. La rente peut être constituée en argent ou en denrées.

368. La désignation d'un capital détermine la rente foncière son caractère.

369. Il y a charge personnelle pour le preneur, charge réelle sur le bien. Conséquences, libération du preneur par l'abandon ou le décès du propriétaire.

370. La double charge pose de plein droit sur le tiers acquéreur qui a eu connaissance de la rente foncière. Après la sommation, si elle lui a été déclarée depuis.

371. Une troisième action, qualifiée *mixte*, appartient au propriétaire de la rente. Influence avec la cession ordinaire quant au droit d'over et d'abuser.

372. Points de similitude. Prescription. Résolution. Pourquoi le rachat était interdit dans l'ancien droit, à moins de

stipulation spéciale. Prescription de cette faculté acquiesce au preneur.

373. Différence quant au remboursement stipulé, et à ses charges, entre la rente foncière et la rente constituée, dans laquelle le capital seul peut être exigé. (Voyez ci-après, n° 289.)

374. Le déguerpissement libère le preneur ou ses héritiers. S'agit-il à contracté l'obligation de faire valoir en tout temps. Il est libéré par la perte du fonds.

375. Extension de l'exception au cas où d'autres biens du preneur ont été hypothéqués pour sûreté de la rente. Le tiers acquéreur peut toujours déguerpier, et se libérer par là.

376. Obligation, dans ce cas, du premier preneur ou de ses héritiers. Quand ils sont personnellement garants du service de la rente.

377. L'assemblée constituante pose le principe du rachat des rentes foncières perpétuelles. Conditions fixées par la loi du 29 décembre 1790. Les assemblées, non constituées à perpétuité, s'ont point été déclarées rachetables.

378. D'après les lois suppressives de la féodalité, il n'y a plus de rentes foncières que celles non entachées de féodalité.
379. A part la féodalité du rachat, *maintenant* des anciens principes quant aux droits respectifs des bailleurs et preneurs sous l'empire de ces lois.
380. Depuis la loi du 11 brumaire an vi et le féliciteur inscription pour la conservation de droits à charge des tiers possesseurs? Raison de douter.
381. L'inscription est requise.
382. L'assemblée constituante laissait aux rentes foncières leur caractère immobilier. *Elles l'ont perdu par la loi du 11 brumaire an vi.*
383. Texte de l'article 529. Les rentes foncières y sont comprises. Le propriétaire rentier n'a plus sur le fonds *arrenté* qu'un droit de créance, non susceptible d'hypothèque, et tombant sous la communauté.
384. Texte de l'article 530. Conséquence de sa rédaction dans l'emphytéose pour un temps limité, quant au droit de rachat. Le droit de rente temporaire est immobilière en tant qu'il s'applique à l'héritage.
385. Que doit-on entendre par rente foncière établie à perpétuité?
386. Dans l'ordre moral de nos institutions, on considère comme *perpétuel* pour nous ce qui doit durer plus qu'une génération.
387. Sont forcément rédimables les redevances établies pour 99 ans et au delà, ou pour trois générations, dans les baux à vie.
388. La rente peut être établie à perpétuité, mais sous la condition du rachat. Quand peut-on être imposée les conditions du rachat.
389. La somme du rachat peut être stipulée supérieure au chef et du capital de la rente. Mais.
390. Si cela n'est pas un moyen indirect d'élever le rachat.
391. Dans le silence du contrat, les baux du rachat sont réglés par la loi de 1794.
392. Le créancier rentier ne pourrait imposer le déguerpissement comme seule condition du rachat.
393. Le terme du 30 ans, (nonché au dernier § du Part. 530, ne se rapporte qu'au cas de rente établie à perpétuité, les baux à longues années n'ayant pas été prévus.
394. Toute stipulation contraire ne serait pas nulle pour le tout.
395. L'exclusion des lois nouvelles porte sur l'irrévocabilité et non sur la perpétuité de la rente.
396. Réfutation de l'opinion contraire émise par Toullier.
397. Conséquences des principes ci-dessus : 1° aliénation absolue de l'héritage comme autrefois, sauf le cas de résolution.
398. 2° Principe au profit du vendeur soumis aux conditions ordinaires.
399. 3° Même cas de libération par le déguerpissement pour l'acquéreur du fonds, s'il n'y avait aucune obligation personnelle de sa part.
400. 4° Retour du 50 au profit du débiteur.
401. 5° Tiers acquéreur tenu seulement hypothécairement, et sous la condition de l'inscription en temps utile.
402. Les hypothèques établies sur les anciennes rentes foncières ne pourraient plus exister aujourd'hui, dans le cas où l'inscription serait périmée sous l'empire des lois nouvelles.
403. Celui qui crée son héritage à rente foncière ne peut, en cas de non-paiement des arrérages, forcer l'acquéreur au remboursement de la rente capitalisée. Il n'a que l'action en résolution pour le faire par la procédure du principe sur la rente constituée. *Distinction faite par Duranton.*
404. Le preneur actionné en résolution, dans le cas ci-dessus, résisterait la résolution en offrant le rachat de la rente, suivant la loi de 1790.
405. Le tiers acquéreur d'un immeuble grevé d'une rente foncière perpétuelle peut s'en affranchir par la purge civile. Arrêt de la cour de cass. de France du 27 novembre 1835.
406. Observe-t-on sur cette décision, quant au droit de résolution qui était prévu dans l'espèce.
407. La redevance sur les mines, en faveur des propriétaires du sol, constitue une rente foncière.
408. Elle n'est pas susceptible de rachat. Renvel.

Art. 531. Les bateaux, bacs, navires, moulins et bains sur bateaux, et généralement toutes usines non fixées par des piliers et ne faisant pas partie de la maison, sont meubles : la saisie de quelques-uns de ces objets peut cependant, à cause de leur importance, être soumise à des formes particulières, ainsi qu'il sera expliqué dans le code de la procédure civile (2).

RÉDACTION COMPARÉE DES DIFFÉRENTS PROJETS.

PROJET DE LA COMMISSION DE RELEVEMENT. — Liv. II, art. 16. *Les bateaux, bargues et navires, moulins à eau sur bateaux, sont meubles, quoique l'édification de quelques-uns de ces objets, à cause de leur importance, soit soumise à des formes particulières (1).*

PROJET PRÉSENTÉ AU CONSEIL D'ÉTAT. — 1^{re} rédaction. — Art. 13. *Les bateaux, bacs, navires, moulins et bains sur bateaux, et généralement toutes usines non fixées par des piliers et ne faisant point partie de la maison, sont meubles ; la saisie de quelques-uns de ces objets peut cependant, à cause de leur importance, être soumise à des formes particulières, ainsi qu'il sera expliqué dans le code de la procédure civile.*

(1) OBSERVATIONS SUR LE TEXTE.

TRAITÉ DE LITON. — Ajouter le deuxième disposition à l'article 16 du chapitre II.

MÊME TEXTE. — Après *moulins à eau sur bateaux et autres usines, jointes à une fixation par des piliers, et ne faisant point partie de la maison, les moulins à bras.*

(2) MOTIFS.

Exposé de motifs. — GUILLIEMIN au tribunal : « Les bateaux, bacs, navires, moulins et bains sur bateaux, et toutes

usines non fixées par des piliers, sont assujetties d'une telle importance, qu'elles composent la fortune entière d'une ou de plusieurs familles ; et, dans certains lieux, on a vu par exemple de quelques exemples du pays et d'une juri-quodammodo d'arrêt, que ces objets devaient être regardés comme meubles. L'art. 531 du code (16^{me} de la rédaction ci-dessus) les déclare meubles ; il annonce en même temps que la saisie de quelques-uns de ces objets pourra, à cause de leur importance, être soumise à des formes particulières ; ce qui sera réglé par le code de procédure civile. »

SOURCES.

Arrêtés de LAMOUROUX. 1^{re} part., tit. VIII, art. 14 — COUTUME de Cabris, tit. I, art. 3. — Normandie, art. 519. — Orléans, art. 352. — Bourbonnais, ch. XXIII, art. 282. — Nivernais, ch. XX V, art. 8. — Montargis, ch. XV, art. 22. — Ord. de 1681, liv. II, tit. X, art. 1. — POTIER. COMMUNAUTÉ, n^{os} 21, 35. — Des Choses, 1^{re} part., § 1. — Introduction, n^o 40. — COMÉ. d'Orléans, tit. XVII, art. 552.

PROFESSEUR.

Législation étrangère.

Sardaigne. — 411. Conf. à l'art. 531, C. F.
Deux-Siciles. — 436. Id.
Canton de Vaud. — 334. Id.
Canton de Fribourg. — 409. Id.

Haïti. — 434. Les bateaux, bacs, navires, sont meubles.
Hollande. — 866. Comme 1^{re} partie de l'art. 531.

COMMENTAIRE.

300. Renvoi au code de commerce.

Art. 532. Les matériaux provenant de la démolition d'un édifice, ceux assemblés pour en construire un nouveau, sont meubles jusqu'à ce qu'ils soient employés par l'ouvrier dans une construction.

RÉDACTION COMPARÉE DES DIVERS PROJETS.

PROJET DE LA COMMISSION DU GOUVERNEMENT. — Liv. II, art. 17. *Les matériaux provenant de la démolition d'un édifice, et ceux assemblés pour en construire un nouveau, sont également meubles, jusqu'à ce qu'ils soient mis en place par l'ouvrier (1).*

PROJET DISCRET AU CONSEIL D'ÉTAT. — 1^{re} rédaction. — Art. 16. *Les matériaux provenant de la démolition d'un édifice, ceux assemblés pour en construire un nouveau, sont meubles jusqu'à ce qu'ils soient employés par l'ouvrier dans une construction (2).*

(1) OBSERVATIONS DES TRIENNAIRES.

TEIL DE LYON. — Après l'art. 17 ajouter : *Le minéral extrait des mines, les pierres et autres substances terrestres extraites des carrières, toutes les productions de la terre, lorsqu'elles sont détachées, les animaux donnés à cheptel et à d'autres que les fermiers.*

Ajouter encore : *Tous les objets énumérés ou ajoutés à l'article 5, avec l'exception des cas d'expropriation, vente, etc., qui y sont déviés.*

(2) MOTIF.

Exposé de motifs. — CORVIL-TRÉVILLIS au tribunal : « La

destination du propriétaire aurait pu induire à considérer comme immeubles les matériaux provenant de la démolition d'un édifice, et surtout ceux assemblés pour en construire un nouveau. L'intention de les employer à la construction de l'édifice n'étant commencée, est manifeste, dit-on. Vous avez vu que les objets mobiliers ne sont immeubles que quand ils ont été placés par le propriétaire d'un fonds, pour le service ou l'exploitation de ce fonds, et c'est le placement qui prouve la destination ; mais l'intention de placer ne se présume point. Ainsi les matériaux ne seront immeubles que quand ils seront employés par l'ouvrier dans une construction.

SOURCES.

Leg. 17, §§ 10, 11. — Leg. 18, § 1. — Lib. XIX, tit. 1. — Arrêtés de LAMOUROUX. II^e part., tit. VIII, art. 15. — POTRIER. *Communauté*, n^o 50, 62, 195. — Des Choses, II^e part., § 1. — *Introd. gén. aux Cout.*, n^o 46.

Législation étrangère.

Sardaigne. — 412. Conf. à l'art. 532, C. F.
Canton de Vaud. — 335. Id.
Deux-Siciles. — 437. Id.
Canton de Fribourg. — 410. Id.
Haïti. — 435. Id.
Louisiane. — 468. Id.

Il est ajouté :
 Mais si les matériaux ne sont séparés d'une maison ou autre édifice que pour le réparat ou l'augmenter, et avec l'intention de les y replacer, ils conserveront la nature d'immeubles et seront réputés tels.

COMMENTAIRE.

301. Quand ils sont meubles ou immeubles.

Art. 533. Le mot *meuble*, employé seul dans les dispositions de la loi ou de l'homme, sans autre addition ni désignation, ne comprend pas l'argent comptant, les pierreries, les dettes actives, les livres, les médailles, les instruments des sciences, des arts et métiers, le linge de corps, les chevaux, équipages, armes, grains, vins, foins et autres denrées ; il ne comprend pas non plus ce qui fait l'objet d'un commerce (3).

RÉDACTION COMPARÉE DES DIVERS PROJETS.

PROJET DE LA COMMISSION DU GOUVERNEMENT. — Art. 19. *Le mot meuble, sans autre addition ni désignation, ne comprend pas l'argent comptant, les dettes actives, les pierreries, les livres, le linge de corps, ni les chevaux et les équipages, mais bien tout ce qui est autrement mobilier (1).*

PROJET DISCRET AU CONSEIL D'ÉTAT. — Art. 17. *Le mot meuble, employé seul dans les dispositions de la loi ou de l'homme, sans autre addition ni désignation, ne comprend pas l'argent comptant, les pierreries, les dettes actives, les livres, les instruments des sciences, des arts et métiers, le linge de corps, les chevaux,*

équipages, armes, grains, vins, soies et autres denrées; il ne comprend pas non plus ce qui fait l'objet du commerce d'un citoyen (2).

(1) OBSERVATIONS DES TRIBUNAUX.

TRIB. DE LYON. — Ajouter : Les rentes et actions, bijoux, cabinets de tableaux, de physique, de chimie, d'histoire naturelle, les bibliothèques, les collections de gravures et de médailles, les statues ou autres morceaux de sculpture.

Ces objets sont trop importants pour être compris dans l'expression vague de meubles, et trop multipliés pour ne pas exiger un article dans la loi.

TRIB. DE NANTES. — L'argenterie est-elle comprise sous le seul mot meuble, ou est-elle exclue?

La rédaction de l'article a paru à la commission ne pas comprendre l'argenterie dans l'exclusion, et cependant elle observe que, dans l'article 22, l'argenterie est exclue du don d'une maison avec tous les effets mobiliers qu'elle contient. On y trouve l'argenterie et l'argent comptant sur la même ligne, tandis que l'art. 19 ne parle que de l'argent comptant. Le tribunal pense qu'il y a omission de l'argenterie dans l'art. 19, et son vœu est que cette omission soit réparée.

(2) DISCUSSION AU CONSEIL D'ÉTAT.

Utilité des articles 531-533. Addition, sur la demande du tribunal, des médailles dans l'art. 533. Observations du tribunal. L'art. 533 s'étend à tout ce qui fait l'objet d'un commerce, sans distinction des personnes par lesquelles ce commerce est exercé.

ORDRE DE TRIBUTAT. — Art. 17. Ajouter un a à meuble. D'après l'usage général qu'il présente ici, cette correction a paru nécessaire. Après le mot livres ajouter médailles. Il y a parité de raison : les médailles ne font pas moins partie de ce qu'on entend par meubles que les livres.

Même article : au lieu de ce qui fait le commerce d'un citoyen, dire ce qui fait le commerce d'un individu. Au moyen de cette substitution, les différentes classes comme les différents sexes se trouvent compris dans l'article.

(3) *Exposé de motifs.* — TROISIÈME AN. Corps législatif : « Il s'élève aussi de grandes considérations sur l'acceptation des mots meubles, meubles, biens meubles, mobiliers, effets mobiliers, quand ils étaient employés dans les actes. Nous avons cru ne devoir pas laisser subsister une incertitude qui fut quelquefois très-embarrassante pour les juges, et toujours nuisible pour les plaideurs. Nous avons en conséquence fixé le sens précis de toutes ces expressions. »

« Nous avons aussi fait disparaître les doutes sur quelques autres points qui nous étaient signalés par les nombreux procès dont ils furent l'objet. Il serait superflu de vous en entretenir en ce moment et d'entrer dans les détails; la lecture de la loi vous les fera suffisamment connaître, ainsi que la sagesse des motifs qui l'ont provoquée. »

CONSEIL-PRÉSIDENT AU TRIBUNAL : « Dans les actes de donation entre-vifs ou de dernière volonté, et dans les contrats de vente ou de louage, on emploie souvent les expressions générales de meubles, meubles meubles, biens meubles, mobiliers, effets mobiliers. Les tribunaux ont souvent résolu des contestations qui naissent de l'écoulement que les uns prétendaient attribuer à ces expressions, et des restrictions auxquelles d'autres voulaient les soumettre. »

« Les quatre derniers articles du chapitre second fixent clairement le sens précis de ces expressions, en attribuant à chacune d'elles celui qu'on leur donne dans leur acception commune et la plus usitée, et l'arrêt la source des procès. »

SOURCES.

DIGEST. Lib. XXXIII, tit. X. — SOUBRON. Liv. I, ch. IV, sect. I. — POTHIER. Donations testamentaires, ch. VII, art. 4. §§ 2 et 9.

Législation étrangère.

Sardaigne. — 414. Conf. à l'art. 533, C. F.

Deux Siciles. — 438. Id.

Haïti. — 436. Id.

Canton de Faud. — 356. Id.

357. Néanmoins le mot meubles comprend toutes ces choses, lorsque dans un acte il est employé par opposition au mot immeubles.

Hollande. — 568. Les définitions des articles suivants ne sont applicables qu'à défaut d'autre règlement légal ou convenable.

569. L'expression biens meubles, employée seule dans les dispositions de la loi ou de l'homme, sans autre addition ou désignation, comprend généralement tout ce qui est censé meubles d'après les règles ci-dessus établies.

COMMENTAIRE.

369. Nécessité de recourir à la doctrine pour interpréter la disposition de l'homme qui a employé une désignation collective.

510. Règle d'interprétation suivant que la disposition embrasse toutes les choses de la nature mobilière, ou seulement un genre particulier de meubles. Cinq règles dans la loi. Critique de la loi par Duranton. Quand il faut recourir à l'interprétation.

515. Que comprend le mot meuble isolément employé?

515 bis. Sens des mots mes meubles, mes meubles, employés par un testateur. La loi ne dit pas ce que comprend le mot meuble.

515 bis. La loi n'emploie jamais le mot meuble dans le sens restreint de l'article 533.

515 bis. L'article 533 est-il limitatif?

515 bis. Dans les dispositions de l'homme, le mot meubles a parfois une signification plus étendue; d'abord s'il y a opposition avec le mot immeubles.

515 bis. Qu'il s'il y a cumul des meubles et des immeubles?

515 bis. La signification de ce mot peut être restreinte par quelque indication.

515 bis. Signification des mots mes meubles en totalité, ou tous mes meubles sans désignation de lieu.

Art. 534. Les mots meubles meubles ne comprennent que les meubles destinés à l'usage et à l'ornement des appartements, comme tapisseries, lits, sièges, glaces, pendules, tables, porcelaines et autres objets de cette nature.

Les tableaux et les statues qui font partie du meuble d'un appartement y sont aussi compris, mais non les collections de tableaux qui peuvent être dans les galeries ou pièces particulières.

Il en est de même des porcelaines ; celles seulement qui font partie de la décoration d'un appartement sont comprises sous la dénomination de meubles meublants.

RÉDACTION COMPARÉE DES DIFFÉRENTS PROJETS.

PROJET DE LA COMMISSION DU GOUVERNEMENT. — Liv. II, art. 20. *Par meubles meublants, on n'entend que les tapisseries, les lits, les sièges, les glaces, les tableaux, les pendules, tables et porcelaines, et, en général, ce qui est destiné à l'usage et à l'ornement des appartements* (1).

PROJET DÉPOSÉ AU CONSEIL D'ÉTAT. — 1^{re} rédaction. — Art. 18. *Les mots meubles meublants ne comprennent que les meubles destinés à l'usage et à l'ornement des appartements, comme tapisseries, lits, sièges, pendules, tables, porcelaines et autres objets de cette nature.*

Les tableaux qui font partie du meuble d'un appartement y sont aussi compris, mais non les collections de tableaux qui peuvent être dans les galeries ou pièces particulières.

Il en est de même des porcelaines ; celles seulement qui font partie de la décoration d'un appartement, sont comprises sous la dénomination de meubles meublants (2).

(1) OBSERVATIONS DES TRIBUNAUX.

TRIB. DE CAEN. — Au surplus, on observe que la dernière partie de l'art. 20 est trop vague. Ainsi l'on demandait la saisie de coiffe, les ustensiles de ménage, le linge de table et de lit, les vases vitreux, etc., tout ou non partie des meubles meublants.

TRIB. D'ORLÈANS. — Parmi les définitions que contiennent les trois articles des différentes expressions relatives aux meubles, on a qualifié celle d'effets mobiliers, employée seule. Si les mots *meubles et effets mobiliers*, réunis, comprennent tout ce qui est censé meuble d'après les règles précédentes, et si le mot *meuble*, employé seul, ne comprend pas l'argent comptant, les dettes actives, les successions, les livres, le linge de corps, ni les chevaux, ni les équipages, mais tout ce qui est autrement mobilier, il semble qu'il faut conclure que les mots *effets mobiliers*, également employés seuls, ne comprennent que l'argent comptant, les dettes, etc., et autres objets particuliers et non capotés. Cependant on croit que, dans l'acception ordinaire, on lui donne un sens bien plus étendu, et même aussi étendu que celui de *bien meubles*. Il serait bon de lever ces doutes.

(2) DISCUSSION AU CONSEIL D'ÉTAT.

Motifs de comprendre les glaces dans l'art. 534. Addition, sur la demande du tribunal, des statuts dans l'article. Exposé des motifs. Remise.

PROJETS-DE LA COMMISSION D'ÉTAT (20 vend. an 10).

L'art. 18 est discuté.

CASTET pense qu'il importe de prononcer d'une manière plus positive sur la nature des glaces, attendu qu'il s'élève sur ce sujet de fréquentes contestations.

RECHERCHES (de Saint-Jean d'Angely) propose de les déclarer

meubles en soi et indépendamment du lieu où elles se trouvent ; elles peuvent en effet être toujours facilement détachées du mur sans détérioration de l'immeuble.

CASTET dit qu'on peut leur donner cette qualité, en se bornant à déclarer accessoire de l'immeuble le parquet qui est barré dans la fenêtre.

TAULIEN répond qu'on ne peut déclarer meubles les glaces nées à perpétuelle demeure, sans contredire le principe que la destination du père de famille fixe en ce cas la nature de la chose.

CASTET dit que ce principe n'a été étendu aux glaces que par une fautive application de la coutume, puisqu'à l'époque où elle a été rédigée, l'usage des glaces dans des parquets incrustés n'était pas encore connu. Il n'y a, à ce sujet, qu'un arrêt unique, qui a acquis force de loi ; mais il est contraire à l'esprit de la coutume : elle n'a évidemment eu d'autre intention que d'empêcher les dégradations. Ce motif s'applique au parquet, mais non à la glace, qu'on peut, comme un lustre et comme d'autres meubles, déplacer sans rien dégrader.

TAULIEN objecte que la qualité des choses ne dépend pas uniquement de leur nature, mais encore de la volonté de la loi, ou de la destination du propriétaire. C'est cette dernière cause qui rend immeubles les animaux destinés à l'exploitation d'une ferme ; elle doit avoir la même effet par rapport aux glaces placées à perpétuelle demeure. Si une chose était nécessairement meuble par cela seul qu'elle peut être enlevée sans dégradation de l'immeuble, il faudrait aller jusqu'à regarder comme meubles les statues placées dans les niches.

RECHERCHES, de TAULIEN. — Art. 18, § 2. *Après tableaux ajoutés statufiers.* Il y a même raison pour les productions du sculpteur que pour celles du dessinateur et du peintre.

Exposé des motifs. — Voir sous l'art. 535.

SOURCES.

BOURJON, Liv. I, ch. IV, sect. 2.

Législation étrangère.

Louisiane. — 360. Conf. à l'art. 534, C. F.

Sardaigne. — 415. Id.

Deux-Siciles. — 430. Id.

Canton de Fribourg. — 415. Id.

Hollande. — 575. Id.

Canton de Vaud. — 558. Comme 554 § 1^{re}, C. F.

Haïti. — 437. Comme 534, id.

On a retranché ce mot : *porcelaine*, et on a ajouté à la place ceux-ci : et tableaux non incrustés.

Les deux derniers paragraphes du même art. 534, C. F., ont été supprimés, et sont remplacés par celui-ci : Les tableaux de famille et les collections de tableaux ne sont pas compris sous cette dénomination (celle de meubles meublants).

COMMENTAIRE.

211. Qu'entend-on par les mots *meubles meublants* ?
 212. L'argenterie fait-elle partie des meubles meublants ?
 213. Qu'is-à l'égard des enroulements et des chevaux ?
 214. Qu'is-à la batterie de cuisine ?
 215. Qu'is-à du linge ?

211. Des livres ?
 212. Des armoiries ou rayons qui les renferment ?
 213. Qu'is-à de l'expression *biens meubles et effets* ?
 214. Objets mobiliers non compris sous l'expression *meubles meublants*.

Art. 535. L'expression *biens meubles*, celle de *meublier* ou d'*effets mobiliers*, comprennent généralement tout ce qui est censé meuble, d'après les règles ci-dessus établies (2).

La vente ou le don d'une maison meublée ne comprend que les meubles meublants.

RÉDACTION COMPARÉE DES DIVERS PROJETS.

PROJET DE LA COMMISSION DU GOUVERNEMENT. — Liv. II, art. 18. L'expression *biens meubles*, on cille-ci, meubles et effets mobiliers, employés dans les dispositions de la loi ou de l'homme, comprennent généralement tout ce qui est censé meuble, d'après les règles ci-dessus expliquées (1).

Art. 21. La vente ou le don d'une maison meublée ne comprend que les meubles meublants.

PROJET MIS EN CON-SEIL D'ÉTAT. — 1^{re} rédaction. — Art. 19. L'expression *biens meubles*, celle de *meublier* ou d'*effets mobiliers*, comprennent généralement tout ce qui est censé meuble, d'après les règles ci-dessus établies.

(1) OBSERVATIONS DES TRIBUTAIRES.

TAIR, DE GRENELLE. — Les définitions données dans ce chapitre n'expliquent point d'une manière assez précise ce que comprend la vente ou le don du meublier ou des effets mobiliers. Ce qui pourrait faire naître des doutes sur l'interprétation de leur acception, c'est le rapprochement de l'article 167 du

titre IX, liv. III, où les deux expressions paraissent être prises dans une acception différente.

On pense donc qu'il serait nécessaire de donner dans ce chapitre une définition exacte, 1^{re} de l'expression *effets mobiliers*; 2^e du mot *meublier*.

(2) MOTIFS.

Exposé de motifs. — Voy. sous l'art. 535.

SOURCES.

BOUJMAN. Liv. I, ch. IV, sect. 3. — POTIER. *Donat. testament.*, ch. VII, art. 4, §§ 2, 3, 4 et 6.

Législation étrangère.

Louisiane. — 470. 471. Conf. à l'art. 535, C. F.

Danz-Silésie. — 460. Id.

Canton de Faud. — 539. Id.

Huili. — 458. Id.

Sardaigne. — 416. Comme 535, 2^e §, C. F.

Canton de Fribourg. — 412. Comme 535, 1^{er} §, C. F.

414. Comme 535, 2^e §, C. F.

Hollande. — 570. Voy. sous l'art. 535, C. F.

571. — Par maison meublée ou maison avec ses meubles, on ne comprend que les meubles meublants.

COMMENTAIRE.

316. Que comprennent les mots *biens meubles*, *meublier* ou *effets mobiliers*?

316 2^e. Il est douteux que dans la pensée de tous ceux qui ne sont pas familiarisés avec le code, les ter-

mes *meublier*, *effets mobiliers*, doivent comprendre tous les biens mobiliers quelconques.

317. Que comprend la vente d'une maison meublée?

317 2^e. Quel est en l'espèce une maison garnie?

Art. 536. La vente ou le don d'une maison avec tout ce qui s'y trouve, ne comprend pas l'argent comptant ni les dettes actives et autres droits dont les titres peuvent être déposés dans la maison : tous les autres effets mobiliers y sont compris (2).

RÉDACTION COMPARÉE DES DIVERS PROJETS.

PROJET DE LA COMMISSION DU GOUVERNEMENT. — Liv. II, art. 22. Si la vente ou le don sont faits d'une maison avec tout ce qui s'y trouve, tous les effets mobiliers qu'elle contient y sont bien compris, mais non les dettes actives, l'argent comptant et l'argenterie, ni les autres droits dont les titres sont déposés dans cette maison (1).

PROJET MIS EN CON-SEIL D'ÉTAT. — Art. 20. La vente ou le don d'une maison avec tout ce qui s'y trouve, ne comprend pas l'argent comptant ni les dettes actives et autres droits dont les titres peuvent être déposés dans la maison ; tous les autres effets mobiliers y sont compris.

(1) OBSERVATIONS DES TRIBUTAIRES.

TAIR, DE LITON. — Ajouter à l'exception tous les articles compris dans l'art. 19.

TAIR, DE MONTREAL. — Il me semble que la généralité de l'expression avec tout ce qui s'y trouve, devrait comprendre l'argent comptant et l'argenterie, conformément aux dispositions de la loi n° 10 (du 10. de l'ég. 2^e) et que l'exception ne devrait regarder que les dettes actives et les droits dont les titres sont déposés dans la maison.

TAIR, DE PARIS. — Dans l'article 21, chapitre II, on suppose une donation d'une maison avec tout ce qui s'y trouve. On établit pour règle que les dettes actives, l'argent comp-

tant, l'argenterie, ni les autres droits dont les titres sont déposés dans cette maison, ne font pas partie de la donation. Point de doute relativement aux dettes actives et aux titres étrangers à la maison et qui s'y trouvent déposés. Mais pourquoi exclure l'argent comptant, l'argenterie? Le donateur a voulu donner une maison dans laquelle le donataire peut s'établir son le-champ, sans y rien porter, sans être obligé de faire aucune avance; et si l'on pouvait élever encore quelque doute sur l'argent comptant, il ne paraît pas possible de constater raisonnablement sur l'argenterie.

(2) MOTIFS.

Exposé de motifs. — Voy. sous l'art. 535.

SOURCES.

Leg. 70, § 1. — Leg. 92, D., lib. XXXII, tit. 1. — Leg. 80, D., lib. XXXI, tit. 1. — Leg. 12, § 45, D., lib. XXX II, lib. VII. — POTIER. *Donat. test.*, ch. VII, art. 4, § 5.

Législation étrangère.

Louisiane. — 472. Conf. à l'art. 536, C. F.

Saraigne. — 417. Id.

Deux-Siècles. — 401. Id.

Canton de Faud. — 310. Id.

Canton de Fribourg. — 419. Id.

Haïti. — 441. Id.

Hollande. — 372. Par maison avec tout ce qui s'y trouve, on ne comprend pas l'argent comptant, ni les dattes actives et autres droits, dont les titres peuvent être déposés dans la maison. Tous les autres biens meubles y sont compris.

COMMENTAIRE.

- | | |
|---|--|
| <p>514. Que comprend la vente au le don d'une maison avec tout ce qui s'y trouve?</p> <p>514 2°. La vente ou le legs fait dans les termes de l'article 534 comprennent-ils les hardes ou le linge de corps du vendeur ou du donateur?</p> <p>514 3°. Que comprend le legs des objets mobiliers qui se trouveront dans la maison du testateur?</p> | <p>514 4°. Que comprend le legs des meubles et effets de la maison d'habitation du testateur?</p> <p>514 5°. Qu'à et on léguait tout le mobilier qui se trouve dans une localité?</p> <p>514 6°. L'article 536 reçoit-il application dans le cas de donation entre-vifs?</p> |
|---|--|

Art. 557. Les particuliers ont la libre disposition des biens qui leur appartiennent, sous les modifications établies par les lois. — Les biens qui n'appartiennent pas à des particuliers sont administrés et ne peuvent être aliénés que dans les formes et suivant les règles qui leur sont particulières.

RÉDACTION COMPARÉE DES DIFFÉRENTS PROJETS.

1^{er} PROJET DE CARRACÉLIS. — Art. 1^{er}. Les biens, considérés relativement à leurs propriétaires, se divisent en biens nationaux, biens communaux et biens privés.

Il y a aussi des biens qui n'appartiennent à personne, mais qui peuvent devenir des propriétés particulières.

Elles ne peuvent aliéner qu'avec une semblable autorisation les biens qui leur appartiennent.

Art. 6. Les biens privés sont ceux qui appartiennent aux individus.

Les biens nationaux deviennent biens privés par l'aliénation qu'en fait la république.

Les biens communaux deviennent également biens privés par l'aliénation qu'en font les communes et par le partage qui s'en fait entre les habitants, suivant la mode déterminée par la loi.

2^e PROJET DE CARRACÉLIS. — Art. 66. Ils appartiennent : ou au corps entier de la nation ; — ou aux communes ; — ou aux particuliers.

Art. 69. Les communes ne peuvent acquérir ni aliéner qu'avec l'autorisation du corps législatif.

3^e PROJET DE CARRACÉLIS. — Art. 402. Les biens appartiennent : ou au corps entier de la nation ; — ou aux communes ; — ou aux particuliers.

Art. 407. Les communes ne peuvent acquérir ni aliéner qu'avec l'autorisation du corps législatif.

PROJET DE LA COMMISSION DE GOUVERNEMENT. — Liv. II, art. 23. Les particuliers ont la libre disposition des biens qui leur appartiennent, sauf les exceptions marquées dans les lois.

Mais ceux de la nation, des établissements publics et des communes, sont administrés d'après des lois et des règlements qui leur sont propres. Ce n'est non plus que suivant les formes prescrites par ces lois et ces règlements, que la nation, les établissements publics et les communes, peuvent vendre leurs biens ou en acquérir de nouveaux.

Art. 24. Le domaine national proprement dit, s'entend de toutes les propriétés foncières et tous les droits qui appartiennent à la nation, soit qu'elle en ait la jouissance actuelle, soit qu'elle ait seulement le droit d'y rentrer (1).

PROJET DISCUTÉ AU CONSEIL D'ÉTAT. — 1^{re} rédaction. — Art. 21. Les chemins publics, les rues et places publiques, les fleuves et rivières navigables ou flottables, les rivières, lacs et vases de la mer, les ports, les havres, les rades, et généralement toutes les portions du territoire national qui ne sont pas inscriptibles d'une propriété privée, sont considérées comme des dépendances du domaine public (2).

2^e rédaction. — Art. 21. Les particuliers ont la libre disposition des biens qui leur appartiennent, sous les modifications marquées par les lois.

Les biens qui n'appartiennent pas à des particuliers sont administrés et ne peuvent être aliénés que dans les formes et suivant des règles qui leur sont particulières.

(1) OBSERVATIONS DES TRIBUNAUX.

TRAIÉ DE LYON. — Dans tout État où la justice est la base des lois, dans un État surtout qui se régénère, c'est-à-dire qui, rejetant les lois fondées sur le droit du plus fort, veut revenir aux seuls principes du droit primitif, aux principes de la raison naturelle, fondés sur l'égalité des droits et sur la réciprocité, la nation, les établissements publics, les communes ne peuvent point avoir de privilèges ni de droits particuliers.

Leurs biens sont soumis aux mêmes lois que ceux de tous les autres citoyens ; leurs procès doivent être jugés par les

mêmes tribunaux, avec les mêmes formalités, et par les mêmes principes.

C'est seulement pour l'aliénation et l'administration de ces biens que la loi peut, sans blesser l'égalité des droits, établir les formes purement judiciaires et préventives de la détournement et de la négligence des administrateurs ; mais ces formes, purement réglementaires de l'administration, ne peuvent être dirigées que contre l'administrateur, et jamais contre le citoyen qui contracte et doit pouvoir contracter de bonne foi, avec autant de sécurité, lorsqu'il traite avec la nation, que s'il traitait avec tout autre particulier.

Elles doivent être à peu près les mêmes que celles adaptées

par la loi pour l'administration et la vente des biens des mineurs; adjudication des biens, adjudication des propriétés aux enchères, c'est à quel acte se réduit.

Mais ces formes, quelles qu'elles soient, sont une partie intégrante et nécessaire de droit civil, puisqu'elles font partie des contrats civils des citoyens.

Quant aux acquisitions, on ne doit pas perdre de vue les dangers et les abus de la minorité. Il est malheureusement nécessaire que les établissements publics puissent acquérir, puisqu'on a perdu l'occasion de doter ceux qui existent, puisque même quelques-uns ont perdu une partie de leur dotation, puisqu'il est évident qu'il y a eu de nouvelles; mais les dotations et les fondations doivent avoir des bornes.

La nation et les communes ne doivent acquiescer que ce qui leur est absolument nécessaire, que les objets tels que ceux qui sont rappelés dans les articles suivants, et tous les biens d'un autre genre que la nation possède : ces objets mêmes, lorsqu'ils cessent d'être utiles à leur destination, doivent être vendus et remis dans le commerce.

Tous les biens appartenant à la nation, aux communes, aux établissements publics, c'est-à-dire beaucoup d'entre eux, restent en, sont, en général, plus mal cultivés, plus mal régis, privent la nation des profits qu'elle en retirerait par l'impôt, par leur circulation dans le commerce, et les citoyens qui pourraient les acquiescer, d'une propriété.

Le mode d'acquiescer doit être le même pour la nation, les communes et les établissements publics, que pour les autres citoyens; et lorsqu'un citoyen est forcé de céder sa propriété pour l'utilité publique, les formes coercitives de cette vente doivent être régies avec une telle équité, que le citoyen ne puisse jamais être lésé.

On demande donc qu'il leur de ce qui se trouve dans cet article, on y pose les bases :

1° Que les biens de la nation, des communes et des établissements publics, sont régis par les mêmes lois et les mêmes formes que ceux des citoyens.

2° Que la nation et les communes ne peuvent acquiescer que ce qui leur est absolument nécessaire, et doivent vendre tout ce qui ne l'est pas.

3° On demande enfin, que les formes pour l'administration et l'aliénation de ces biens, et pour l'acquisition des objets nécessaires à la nation, soient fixées par le code.

En voyant cet article établi en principe que la nation a droit de recueillir dans les biens et droits, ou se rappelle avec anxiété les inquiétudes et les dépenses, les maux et les pertes, la ruine même, qu'on éprouve, dans d'autres temps, une foule de citoyens, par les recherches des biens domaniaux, des biens, des biens, etc.

On se demande quel droit la nation veut rétablir ou reprendre, dans quels biens elle peut avoir le droit et l'intention de recueillir. Sans approfondir cette question, dont la seule énonciation fait sentir toute l'importance, et toute l'importance, on se contentera d'observer que le plus grand intérêt, le premier devoir du gouvernement, est d'assurer la stabilité des propriétés des citoyens; que leur instabilité est mille fois plus funeste, que au gouvernement mille fois plus de profits réels qu'il ne pourrait en tirer de quelques propriétés qu'il recueillirait dans ses mains; qu'ainsi il lui est utile, il est surtout d'une nécessité indispensable de supprimer la fin de cet article, et d'y substituer une disposition qui assure à la nation ne rendre jamais dans les propriétés qu'elle a aliénées avec les formes voulues par la loi.

Tout, par l'art. 24 du premier livre, on comprend sous le mot de *domaine national* toutes les propriétés foncières et tous les droits appartenant à la nation, soit qu'elle en ait la jouissance actuelle, soit qu'elle ait seulement le droit d'y recueillir.

Même l'art. — De ces articles résulte une reconnaissance très-formelle d'un droit particulier de propriété dans les établissements publics.

La question de savoir si ces établissements sont ou non capables de leurs immeubles en propriété, a été traitée avec tant d'étendue et de profondeur dans l'assemblée constituante, qu'il semble qu'une décision, absolument contraire à celle qui fut prise alors, eût été de moins qu'une explication dans le discours préliminaire.

On ne se propose certainement pas ici de traiter de nouveau cette question importante; mais on avait devant les auteurs du projet à examiner encore s'il est convenable, s'il est nécessaire de reconnaître un droit de propriété dans les établissements publics. On demandera à qui passera l'immeuble appartenant à ces établissements, lorsqu'il sera

supprimé; quel sera l'effet des clauses de retour qui auront été apposées dans les donations.

Viendra-t-on que la nation dispose des biens après la suppression des établissements qui en jouissent? Elle était donc la véritable propriétaire? Contesterait-on au gouvernement le droit de disposer de ces biens? Que deviendrait-il après la suppression? Prétendrait-on qu'il faut exécuter les clauses de retour? Avant d'établir cette maxime, il serait peut-être bon de méditer encore sur les motifs qui ont fait décider le contraire par l'assemblée constituante, et sur les suites données à cette décision. D'ailleurs, la difficulté resterait entière dans tous les cas où les donations auraient été faites sans clauses de retour; et l'on demanderait toujours que deviendrait les biens après la suppression de l'établissement qui en jouissait. Enfin, prétendrait-on que les biens entreraient alors dans la propriété de la nation, comme vacants et sans maître? Ainsi le gouvernement supprimerait les établissements, quand il voudrait opérer la vacance des biens pour en devenir propriétaire! Il serait plus franc et plus loyal de ne pas reconnaître de propriété dans les établissements publics. Sans vouloir encore, par ces questions et pour éviter des discussions superflues, il semble qu'on doit se dispenser de reconnaître un droit de propriété résidant dans les établissements publics.

Il faut cependant assurer formellement aux biens donnés la destination indiquée par les donateurs. C'est ce qu'on ferait en déclarant, dans un article de ce titre, que la nation reçoit les biens nationaux, ou par des administrateurs qu'elle nomme à cet effet, ou par les établissements publics auxquels les donateurs ont appliqué la jouissance des biens donnés.

Ainsi disparaîtraient toutes les difficultés : les donateurs seraient assurés de l'emploi de leurs libéralités suivant leur intention; et, lorsque les établissements seraient supprimés, le gouvernement entrerait dans les vues des donateurs, et appliquerait, autant que possible, les revenus des biens donnés à des établissements de la même nature que ceux qu'il aurait supprimés. Mais on sent que ce droit d'application, qu'on ne peut pas raisonnablement contester, suppose une propriété résidant dans la nation.

Les mêmes difficultés ne se présentent pas pour les biens des communes. On ne peut en supprimer une, sans la réunir à une autre à laquelle passent de droit les biens de la commune supprimée.

On fait nécessairement partie d'une commune; mais un établissement public d'instruction, de charité, ou tout autre, n'existe pas nécessairement, encore qu'il puisse être fort utile.

La suite de ce livre se fournit, comme on l'a annoncé, que peu d'observations. Quelques articles pourraient éprouver de certains changements dans la rédaction; mais ces tâches légères, qui ont pu échapper aux rédacteurs dans la première composition, n'auront certainement pas survécu à l'examen qu'ils ont fait depuis, et les commissaires du tribunal d'appel n'ont ni le projet ni le temps de s'en occuper. Ils se bornent à remarquer quelques omissions, et à proposer au fond quelques changements.

(3) DISCUSSION AU CONSEIL D'ÉTAT.

1. La première disposition de l'article a un but différent de celui de l'article 544, et ne fait pas double emploi avec lui.
2. La loi seule, et non le pouvoir arbitraire, doit déterminer les modifications que l'intérêt public commande d'apporter à l'examen du droit de propriété.
3. La seconde disposition de l'article ne concerne pas seulement les biens nationaux, ni même le domaine public en général, mais encore ceux des communes et des établissements publics.
4. Ce n'est ni le code civil qu'il appartenait de donner des règles sur la disposition de ces biens : il devait se borner à établir les droits de la propriété particulière, et abandonner les biens qui n'y sont pas soumis au droit public, dont ils sont une des matières.

(se voit au 51.)

1. L'article 51 est discuté.
REVENU demandant la suppression de la première partie de cet article, parce que le principe qu'il pose se retrouve dans l'article premier du titre suivant.

Tous deux ont que cet article premier définit la propriété en général; mais que, comme les particuliers, l'État et les communes ne disposent pas de leurs biens de la même manière, il a fallu exprimer cette différence dans un autre article.

Exposé de motifs. — **SAVOY ROLLIN**, *notaire d'attribution* : « La loi a-t-elle le pouvoir de la loi qui nous est proposée, envisage les biens dans leurs rapports avec ceux qui les possèdent. »

« Elle commence par déclarer que les particuliers ont la libre disposition des biens qui leur appartiennent. Quoique ce soit la loi qui déclare d'un droit incontestable, on aime à la trouver dans une loi ; elle dispose des sentiments de celui qui l'a dictée ; elle est comme un nouveau gage de la confiance qu'elle inspire. Le même article ajoute : *sous les modifications établies par les lois*. Cette disposition ne peut concerner les biens qui sont l'objet d'un droit public commandé ; une autre loi est chargée de statuer sur ce point. Il s'agit donc simplement de ces limitations que la loi publique exige quelquefois d'un propriétaire, et qui sont justifiées par la conservation même de toutes les propriétés qu'il menace de la sienne. »

« **EXPOSÉ DE MOTIFS.** — **TALMAY** au corps législatif : « Cependant c'est maxime que les particuliers ont la libre disposition de leurs biens qui leur appartiennent. Pourrait-il devenir funeste, si l'usage que chacun peut faire de sa propriété, n'était pas surveillé par la loi. »

« Si un particulier s'abandonne à ne pas réparer sa maison, et à mettre en danger, par cette manière d'être de sa maison, la vie de ceux qui traversent la rue, point de doute qu'il devrait être forcé par la puissance publique à démolir ou à réparer : il serait facile de citer d'autres abus de propriété qui compromettent la sécurité des citoyens, et quelquefois même la tranquillité de la société entière. »

« Il a donc fallu, en même temps qu'on assurait aux particuliers la libre disposition de leurs biens, ajouter à cette maxime une loi, le principe non moins sacré que cette disposition était soumise aux modifications établies par les lois, et c'est par cette précaution sage et prudente que la sécurité et la propriété de tous se trouvent efficacement garanties : ce n'est pas par des mouvements capricieux et arbitraires que la faculté de disposer de sa chose puisse être modifiée ; c'est par la loi seule, c'est-à-dire par la volonté nationale, dont vous êtes les organes, et votre sagacité est un gage que cette volonté n'admettra de modifications que pour des motifs d'une haute considération. »

(*vo. voir. in fin.*)

III. BREYER (de Saint-Jean-d'Angely) demande que la seconde disposition de l'article soit étendue aux biens des établissements publics.

TALMAY propose de la rédiger ainsi : *Les biens qui n'appartiennent pas à des particuliers*. L'article est adopté avec cet amendement.

CHARTRE de **LAURENCE**, — **ART. 21**. Souligner l'expression *donna au public* celle de *domaines nationaux*. La dernière phrase ne sera insérée, et après l'acceptation vulgaire, *vo. art. 516*.

IV. EXPOSÉ DE MOTIFS. — **TALMAY** au corps législatif : « Les lois romaines distinguèrent dans les biens ceux qui sont communs à tous les hommes, comme l'air, comme la mer, dont on ne peut se passer ; les biens qui sont destinés à l'usage de la plus grande des nations ; les choses publiques, comme les chemins, les ports, les rivages de la mer et autres objets de cette nature ; les choses qui appartiennent à la puissance, *res publicæ*, telles étaient celles consacrées au service divin ; les choses qui appartiennent aux communautés

d'habitants, comme les églises et autres établissements de cette espèce ; et enfin les choses dites *res singulæ*, c'est-à-dire celles qui se trouvent dans le commerce, parce qu'elles étaient susceptibles de propriété privée. »

« Les biens compris dans cette dernière classe, sont les seuls dans le code civil dont s'occupe, les autres sont du ressort ou d'un code de droit public, ou des lois administratives. L'on n'a dû en faire mention que pour annoncer qu'ils étaient soumis à des lois particulières. »

GARREAU l'apporte au tribunal : « Je n'ai plus à vous occuper de la distinction des biens que dans leurs rapports avec ceux qui les possèdent. C'est la matière du troisième et dernier chapitre. »

« Les particuliers ont la libre disposition des biens qui leur appartiennent, sous les modifications établies par les lois ; ou, en d'autres termes, les biens sont libres comme les personnes, car la liberté civile ne peut exister que sous l'empire des lois. »

« Les biens sont susceptibles ou non de propriété privée. Ceux qui, quoique susceptibles de propriété privée, n'appartiennent pas à des particuliers, sont administrés et ne peuvent être aliénés que dans des formes et suivant des règles spéciales : le code civil est étranger à ces formes et à ces règles. »

« Les chemins, routes et ruelles à charge de la nation ; les fleuves et rivières navigables ou flottables ; les rivages, lais et relais de la mer ; les ports, havres et rades ; les ports, mers, fonds et emplacements des places de guerre et des forteresses, sont, par leur nature, des dépendances nécessaires du domaine public ; ils sont inaliénables tant qu'ils conservent cette destination, et conséquemment imprescriptibles, car la prescription est un moyen d'aliénation. »

« Les terrains des fortifications et remparts des places qui ne sont plus places de guerre, appartiennent à la nation ; mais elle peut les aliéner dans les formes et suivant les règles établies par les lois, et la propriété peut en être prescrite contre elle. »

« Si cette maxime eût été consacrée par l'ancienne législation française, si des propriétaires légitimes n'ont pu l'opposer utilement à ces hommes connus sous le nom de *domaniers* ou *féodaux*, qui n'appartenaient dans les pays où ils venaient faire ce qu'ils appelaient des *recherches*, que pour y défricher des familles qui possédaient plusieurs siècles plusieurs siècles, combien de procès qu'il fallait soutenir à grands frais devant des tribunaux d'attribution, n'auraient pas été la ruine de ceux qui s'y défendaient inutilement ! »

« La révolution a arrêté le cours de ces possessions. Née les propriétaires de biens et fustes seules encore plus constants, quand les biens dans le code de nos lois civiles cette disposition rassurante, qui veut que la propriété d'un bien susceptible de propriété privée puisse être perdue comme la nation, comme elle peut être contre les particuliers. »

SAVOY ROLLIN, *notaire du tribunal* : « Cet article porte encore que les biens qui n'appartiennent pas à des particuliers, sont administrés et ne peuvent être aliénés que dans les formes et suivant les règles qui leur sont particulières. »

« La loi se borne à cette sanction. En effet, les sorts des biens sont réglés par le droit public ; et c'est dans le code ou il en est réglé qu'on doit chercher ces règles. Il faut faire la même observation à l'égard des rivages de la mer, des fleuves et rivières navigables, et généralement de toutes les portions du territoire national, considérées comme dépendances du domaine public. »

SOURCES.

INSTIT. Lib. II, tit. I. — Lib. I, tit. III, *arg. ex* § 8. — D., lib. I, l. XVIII. — Lib. XII, tit. I et II. — Leg. I, § 11, lib. XXXII, tit. III. — Leg. 21, cod. lib. IV, tit. XXXV. — *Arg. ex leg. ult.*, lib. IV, tit. LI. — **POTHIER.** *Droit de propriété*, liv. 6 et 7. — *Instid. gén.*, n° 101. — *Des Prop.*, 1^{re} partie, tit. VII, et art. 1^{er}, 33^e alinéa. — Id., 16^e alinéa.

Législation étrangère.

Louïsiane. — 473-475. Les choses, dans leur rapport avec ceux qui les possèdent ou en jouissent, se divisent en deux classes : elles se composent, l'une, de celles non susceptibles de propriété, comme les choses communes à tous, tant qu'elles restent communes ; et l'autre de celles susceptibles de propriété, c'est-à-dire, celles qui sont dans le domaine des individus, et qui peuvent changer de propriétaire par vente, donation, prescription, ou autrement.

476. Comme l'art. 537, C. F.

Deux-Siciles. — 492. Id.

Sardaigne. — 418. Les biens appartiennent ou à la couronne, ou à l'Eglise, ou aux communes, ou aux établissements publics, ou aux particuliers.

419. Tout ce qui est destiné à produire les revenus nécessaires pour faire face aux besoins de l'Etat ou de la commune, en compose le patrimoine ; il comprend aussi les impôts, les gabelles, les droits sur mines et salines, sur les lacs vacants et sur les successions sans héritiers ou abondantes, et tous autres droits régaliens ou domaniaux.

422. Les droits et concessions sur les mines et les

salines, ainsi que l'administration des biens domaniaux et des autres droits régaliens, sont réglés par des lois particulières.

433. Les biens de l'Eglise désignent les biens qui appartiennent à chaque bénéfice ou à d'autres établissements ecclésiastiques.

434. L'annee 1442, C. F.

435. Les biens des établissements publics sont ceux destinés à remplir l'objet et à fournir les dépenses de ces établissements.

436. Les biens appartenant à l'Eglise, aux communes, aux œuvres pieuses et à tous autres établisse-

ments publics, sont administrés par des règlements particuliers.

En ce qui concerne les œuvres pieuses et autres établissements publics de nature laïque, l'aliénation sera autorisée par le roi, après l'avis du conseil d'Etat.

437. Comme l'art. 537, C. F.

Hollaude. — 575. Il y a des biens qui n'appartiennent à personne; les autres appartiennent soit à l'Etat, soit à des communes, soit à des particuliers.

Couton de l'aud. — 541. Comme l'art. 537, C. F., Haili. — 442. Id.

COMMENTAIRE.

813. Les biens sont ici envisagés par rapport à ceux qui les possèdent, à cause des règles spéciales qui découlent de la qualité de ces propriétaires, division de la matière.

28 LA LEGISLATION ACTUELLE CONCERNANT LES PRINCIPAUX ETABLISSEMENTS PUBLICS, ET DES BIENS QUI LEUR APPARTIENNENT.

844. Étendue à donner à la matière pour la traiter dans tous ses détails. Division de la matière.

205 BIENS DE L'UNIVERSITÉ ROYALE ET DES DIVERS ETABLISSEMENTS D'INSTRUCTION QUELLE ENVOIÉS DANS SON FAISBAU.

845. Rappel des lois sur les établissements d'instruction publique, à l'égard de l'université.

846. Entretien des locaux à charge des villes. Dons et legs, par qui acceptés.

847. Tribunaux compétents pour statuer sur la revendication de biens cédés à l'université, et sur les autres questions de propriété.

848. Raisons de l'université.

DES BIENS DES HOSPICES AINSI QUE DE CEUX DES BÉNÉVOLES DE BIENFAISANCE ET DE CHARITÉ.

849. Lois qui ont suspendu le vote des biens des hospices et réglé le mode de leur administration.

850. Les hospices sont des établissements communaux.

851. L'amortissement des biens qui y sont affectés ou leur appartenance, nécessite l'autorisation royale pour leur acquisition.

852. Dispositions de la loi française du 18 juillet 1857 sur l'acceptation des dons et legs faits aux hospices.

853 2°. Les hospices peuvent acquérir, sans autorisation, par la prescription.

854. Avis préalable du conseil municipal sur toute aliénation, acquisition, etc., relative à des établissements publics.

855. En France on étend aux emprunts par les hospices, les dispositions concernant les emprunts par les communes.

856. Ils ont besoin d'une autorisation royale pour acquérir.

857. Il en est de même en cas d'échange. Nécessité d'une autorisation dans ce cas.

858. Les hospices ne peuvent vendre sans autorisation.

859. Quant à l'autorisation pour être en justice, ils sont assimilés aux communes.

860. Il en est ainsi pour les transactions.

861. Pour les remboursements de capitaux qu'on leur fait.

862. Pour les hautes de leurs biens.

863. Qu'entend-on par le legs fait aux pauvres sans autre

d'aliénation? Qu'il n'y ait pas de testateur ayant changé de domicile depuis son testament?

DES FABRIQUES ET DE LEURS BIENS.

963. Ce qu'on entend par fabriques. Leurs vicissitudes pendant la révolution française. Leur origine.

964. Leur rétablissement par la commune.

965. Biens qui leur sont restitués. Distinction. Quid des cathédrales?

966 2°. L'Etat, en accordant le libre usage des églises, en n'y laissant la propriété?

967. Double acceptation du mot fabrique.

968. Les biens de fabrique peuvent être envisagés comme biens d'église ou comme biens communaux. Les communes sont leurs seules.

969 2°. A qui, de la commune ou de la fabrique, l'affectation des églises et presbytères doit-elle profiter?

970. Elles ont été constituées par le décret du 30 décembre 1809; composition de corps moral et civil.

971. Elles constituent un établissement public. Leur relation avec la commune. Inconvénient d'être entravées à décider.

972. Les règles applicables aux municipalités leur sont communes. Dispositions de la loi française du 18 juillet 1857. Avis du conseil municipal.

973. Formalités spéciales pour l'acceptation des dons et legs.

974. Autorisation nécessaire pour être en justice.

975. Biens et revenus de la fabrique.

976 2°. Les vases et ornements destinés au service du culte sont-ils dans le domaine de la fabrique?

977. Charges de la fabrique.

978. Charges de la commune.

979. Renvoi au décret pour les détails.

980. Les dons et legs exigent l'autorisation du roi. Quid pour les dons d'objets mobiliers?

981. Pour les remboursements, échanges, acquisitions et actions judiciaires, règles quant aux municipalités leur sont communes.

982. Mode de recours contre la refus d'autorisation de plaider. A l'aide de quelles formalités peut-on contraindre une fabrique au paiement de ce qu'elle doit.

983. Nécessité de l'autorisation du roi pour les transactions.

984. A qui doit s'adresser le créancier d'une fabrique pour être ordonnance.

985. Règle de la compétence pour le placement des chaises quand il y a contestation sur ce point.

986. S'il y a contestation entre la fabrique et la commune, à raison d'actes administratifs seulement, le conseil de préfecture doit en connaître.

987 2°. Les fabriques ne sont pas les seuls établissements ecclésiastiques reconnus par la loi.

Art. 538. Les chemins, routes et rues à la charge de l'Etat, les fleuves et rivières navigables ou flottables, les rivages, lais et relais de la mer, les ports, les havres, les rades, et généralement toutes les portions du territoire français qui ne sont pas susceptibles d'une propriété privée, sont considérés comme des dépendances du domaine public (a).

(a) C'est dans l'édition que nous donnerons du *Traité de Propriété sur le Domaine public*, où la matière est plus largement traitée, que nous reproduisons le tableau des redactions

comparées et des travaux préparatoires, des sources et de la législation étrangère. Quant aux commentes, voy. l'art. 541.

COMMENTAIRE.

816. Le domaine public embrasse tous les fonds qui, asservis à l'usage de tous, ne peuvent appartenir privativement à personne.
817. L'être moral, le public, acquiert par prescription, sans qu'on puisse acquiescer ainsi contre lui. Conséquence quant au possesseur. Preuves quant à la nature du bien.
818. Principe pour reconnaître si un chemin est ou non pu-

blic. La question dépend de la nature du sol, selon qu'il est public ou privé.

819. Pour faire la différence entre les chemins, c'est au principe de la destination de leur usage qu'il faut remonter.

820. Le chemin qui sert uniquement à l'exploitation des terres est privé. Renvoi à *Traité du domaine public*.

Art. 559. Tous les biens vacants et sans maître, et ceux des personnes qui décèdent sans héritiers, ou dont les successions sont abandonnées, appartiennent au domaine public (a).

COMMENTAIRE.

406. Qu'entend-on par *épave*? Étymologie du mot. N'appartient pas au premier occupant.
409. S'entend parfois des choses volées. Sa différence avec la déshérence; avec les choses sans maître.
416. En quoi consiste le droit d'épave? Dispositions coutumières et féodales.
411. Dépendait du droit de justice. Compensation de la charge des enfants trouvés.
412. Aboli par l'assemblée constituante, au profit de l'État.
413. Justice de cette attribution.

DES ÉPAVES MARITIMES.

414. Qu'entend-on par là?
- 414 2°. *Utilité de la navigation sur la mer*.
415. Distinction entre celles qui proviennent du cru de la mer et celles consistant dans des effets des naufrages.
416. Communi sont dévolues les épaves du cru de la mer. Formalités.
- 416 2°. Qu'entend-on par *poissons gris ou à lard*?
417. Celles provenant des effets des naufrages? Formalités.
- 417 2°. *Quid des effets trouvés au moment ou à la suite d'un naufrage?*
- 417 3°. *Fonctions des juges de paix, relativement à la conservation des effets provenant d'échouement, bris ou naufrage.*
418. Comment et dans quel délai le propriétaire peut les réclamer.
418. Leur conservation et dévolution après l'expiration des délais.
- 419 2°. *Abrogation du droit de bris et naufrage.*

DES ÉPAVES DE RIVIÈRE.

420. Qu'entend-on par là? Législation ancienne. Appartieusement aujourd'hui à l'État.
- 420 2°. *Quid des épaves dans les rivières qui ne sont pas du domaine public?*
421. Dans quel délai la réclamation doit-elle être faite pour empêcher la confiscation. *Quid des baux de flottage? Renvoi.*

DES ÉPAVES DE CHEVAL, DE CARRIAGE DE MESSAGERIES ET DE VOYAGES.

422. Qu'entend-on par *épaves de greffe*? Leur vente en disposition au profit du Trésor. Délai pour leur réclamation.
423. Qu'entend-on par *épaves de messagerie*? Leur dépôt et conservation provisoire. Vente au profit de l'État.
424. Qu'entend-on par *épaves de la douane*? Vente. Délai pour la réclamation.

DES ÉPAVES DE LA POSTE AUX LETTRES.

425. Délai pour la réclamation des sommes versées.

DES ÉPAVES ORDINAIRES DE TERRE.

426. Qu'entend-on par *épaves ordinaires de terre*?
- 426 2°. *Comment peut-on acquiescer les choses perdues? Leurs différences avec le trésor?*
- 426 3°. *Les choses perdues ont ordinairement une valeur appréciable. Différence entre une chose perdue et une chose égarée.*

- 426 4°. *Le propriétaire du fonds sur lequel une épave est trouvée n'y a aucun droit à ce titre.*

- 426 5°. *Les choses perdues restent-elles à l'inventeur ou à l'État?*

427. Dispositions réglementaires à observer par l'inventeur. Délai pour la réclamation.

- 427 2°. *Par combien de temps l'inventeur prescrit-il la chose trouvée? Quid lorsqu'il l'a déguisée?*

- 427 3°. *Malgré le dépôt et la restitution à l'inventeur, le propriétaire a encore trente ans pour réclamer l'épave.*

- 427 4°. *L'inventeur qui ne donne pas de publicité à son invention, qui n'en fait pas le dépôt au greffe, est-il passible de l'action de vol?*

- 427 5°. *Dispositions particulières aux bestiaux égarés.*

- 427 6°. *Dans quel délai l'administration doit-elle faire la restitution réclamée?*

428. Qu'est le droit de déshérence? De la déshérence sur les biens acquis par le mort civilement depuis sa condamnation?

DE LA DÉSHÉRENCE.

429. En cas de succession vacante ou répudiée.
430. Formalités dans l'intérêt des successibles inconnus.
431. Formalités pour les prévenir de leurs droits. Publications. Envoi en possession par le tribunal.
432. Le successible qui se présente après cet envoi a-t-il droit à la restitution des fruits?
- 432 2°. *Règles de la compétence.*

DU ROMAIN DE L'ÉTAT.

821. Différence entre le domaine public et le domaine de l'État. Qu'entend-on par celui-ci? *Observations sur la rédaction de l'art. 559.*
- 821 2°. *Les lois et rélais de la mer sont placés dans le domaine de l'État.*
822. Pourquoi leur cession doit être autorisée par le loi. Règles spéciales pour leur administration.
823. Le domaine de l'État est placé sous la juridiction ordinaire des tribunaux. Translition.

DES ACTIONS IMMOBILIÈRES À INTENTER OU À SOUHAITER CONTRE L'ÉTAT.

824. Toute action immobilière dans laquelle agit l'État, est du ressort des tribunaux. Le gouvernement qui reconnaît un bien comme domanial, doit prouver sa domanialité. Époque à considérer. *Quid d'un partage?*

SUR LES ACTIONS MOBILIÈRES QU'ON POURRAIT INTENTER CONTRE L'ÉTAT.

825. Compétence des tribunaux à raison des actions mobilières. À moins qu'il ne s'agisse de partage ou de constat d'actes administratifs.
826. Du principe que l'on ne peut exécuter des jugements à charge de l'État, dérive l'incompétence des tribunaux pour plaider sur la réclamation d'une créance à charge de l'État.
827. Exemples directs de cas où existe cette incompétence.
828. Ce principe s'est plus applicable dans le cas où l'individu qui a traité avec l'État, sous-traité avec un tiers, le débat entre ce tiers et lui appartient aux tribunaux.
829. Il ne faut pas oser plus dans le cas d'une succession en déshérence, quand les tribunaux ont été saisis d'une

(a) Voyez le note sous l'art. 538.

omission par des créanciers de cette succession.
Quid avant l'envoi en possession ?

838. Dans le cas prévu à l'art. 772 du code civil, les tribunaux sont encore compétents pour condamner aux dommages-intérêts. C'est là une demande accessoire.

DES LES ACTIONS MOBILIÈRES DANS LESQUELLES L'ÉTAT PEUT
 SOUS LA QUALITÉ DE DÉBITEUR.

831. Quand l'État est demandeur. Distinction d'après l'origine de la dette.
 832. Non-compétence des tribunaux, si la dette dérive d'une décision ou d'un acte administratif. Secus pour les moyens d'exécution à charge des particuliers.
 833. Exemples divers de l'application de ces principes.
 834. Compétence des tribunaux si l'action par l'État ou les exceptions n'entraînent la révocation ou la modification d'un acte administratif. Exemples.
 835. Id. s'il s'agit de poursuites pour recouvrement d'impôts indirects, de pris de houx, redevances, etc.
 836. Un débiteur pourvu par l'État ne peut invoquer la compensation contre lui.
 837. Il y a exception à ce principe lorsque l'actif et le passif résultent de la même cause.
 838. L'autorité compétente pour le fond l'est pour statuer sur la compensation. Cas exceptionnels.

DE LA FORCE DE PROCÉDER DANS LES CAUSES QUI
 INTERESSANT L'ÉTAT.

839. En France les actions intéressant le domaine pourvies par le préfet. Autorisation du conseil de préfecture.
 840. Mesures préalables à prendre avant de recourir aux tribunaux quand on agit contre l'État. Dispositions nouvelles.
 841. Mode de poursuite pour les actions du trésor public.
 842. Pour le contentieux des domaines.
 843. En matière de droits réunis.
 844. En conservation aux lois sur la timbre.
 845. Forme de procéder en matière d'enregistrement.
 846. Pour le recouvrement des revenus et produits domaniaux.

DU DOMAINE DE LA COURONNE ET DE LA LISTE CIVILE.

847. Principes pour la fixation de la liste civile en France.
 848. Indivisibilité des biens qui composent la dotation. Con-

séquences. Privilèges dont ils jouissent comme biens de l'État.

849. Cas biens soumis seulement aux charges communales et départementales.
 850. Ils sont soumis à la juridiction des tribunaux. Au régime forestier.

DU DOMAINE PARTICULIER DE ROI.

851. Le domaine extraordinaire de Napoléon réuni au domaine de l'État. Ce que comprend le domaine privé du roi de France. Assimilé aux autres propriétés privées.
 852. Dans la disposition de ce domaine, le roi est affranchi des règles sur la qualité disponible. Les actions judiciaires ne sont plus intentées par ou contre le procureur du roi.

DES BIENS DES PRINCES ET DU DOMAINE DE LA REINE.

853. A l'exception du fils aîné du roi, jouissant à ce titre d'une liste civile, les princes et princesses quant à leurs propriétés assimilés à de simples particuliers. Conséquences. L'usufruit légal. Administration libre. Exécution des jugements. Totalité des fils puînés, et domaine de la reine pris sur le domaine privé.

DU DOMAINE DE PROPRIÉTÉ DES BIENS APPARTENANT AUX
 DÉPARTEMENTS ET AUX ARRONDISSEMENTS.

854. La commune est propriétaire dès les temps anciens. Il n'en est pas de même du département ou de l'arrondissement.
 855. Le patrimoine foncier des départements et arrondissements déterminé par des lois modernes. Décret du 9 avril 1811. Bona et lega à leur profit. Sol des routes départementales supprimées.
 856. Énumération des droits mobiliers des départements.
 857. Charges qui pèsent sur cet actif.
 858. Nécessité d'une loi pour approuver le vote de dépenses extraordinaires.
 859. Mode de poursuite des actions judiciaires. *Quid* dans le cas d'un débat entre deux arrondissements du département ? *Quid* pour les actes d'urgence et les actes conservatoires ?
 860. Formalités à accomplir par celui qui agit contre le département. Mesures préalables.

Art. 540. Les portes, murs, fossés, remparts des places de guerre et des forteresses, font aussi partie du domaine public.

COMMENTAIRE.

Voy. art. 538 et la note sous cet article.

Art. 541. Il en est de même des terrains des fortifications et remparts des places qui ne sont plus places de guerre; ils appartiennent à l'État, s'ils n'ont été valablement aliénés, ou si la propriété n'en a pas été prescrite contre lui.

COMMENTAIRE.

Voy. articles 538 et 539, et la note sous l'art. 538.

Art. 542. Les biens communaux sont ceux à la propriété ou au produit desquels les habitants d'une ou plusieurs communes ont un droit acquis.

RÉDACTION COMPARÉE DES DIFFÉRENTS PROJETS.

1^{er} PROJET DE CAMBACÉRÈS. — Art. 2. Les biens communaux sont ceux, sur la propriété ou le produit desquels tous les habitants d'une ou plusieurs communes, ou d'une section de commune, ont un droit commun.

Art. 4. Sont réputés appartenir aux communes, ou sections de commune de leur situation, les marais,

marécages, landes et généralement toutes les terres raines et vagues, sous quelque dénomination qu'elles soient connues ; soit qu'elles n'aient jamais été cultivées, soit qu'ayant été autrefois, il ne se trouve personne qui les ait possédées pendant un temps suffisant pour en acquérir la propriété privée.

Art. 5. Les communes ne peuvent acquérir de nouveaux fiefs que pour cause d'utilité publique et avec l'autorisation du corps législatif.

Elles ne peuvent aliéner qu'avec une semblable autorisation les biens qui leur appartiennent.

3^e PROJET DE CARACTÈRES. — Art. 405. Les biens communaux sont ceux sur la propriété ou le produit desquels les habitants d'une ou de plusieurs communes ont un droit commun.

Art. 406. Sont réputés appartenir aux communes de leur situation, les marais, marécages, landes, pacages, garigues, bois, montagues, et généralement toutes les terres raines et vagues, sous quelque dénomination qu'elles soient connues, soit qu'elles aient été autrefois cultivées ou non, si personne ne les a possédées pendant un temps suffisant pour en acquérir la propriété (1).

PROJET DE LA COMMISSION DU GOUVERNEMENT. — Liv. II, art. 29. Les biens communaux sont ceux à la propriété ou au produit desquels les habitants d'une ou de plusieurs communes concourent (2).

PROJET DISCUTÉ AU CONSEIL D'ÉTAT. — 1^{re} rédaction. — Art. 28. Les biens communaux sont ceux à la propriété ou au produit desquels les habitants d'une ou de plusieurs communes ont un droit acquis (3).

(1) MOTIFS.

C'est pareillement dans le décret du 10 juin 1793 que nous avons pu voir les caractères distinctifs de ces fiefs sur la propriété ou le produit desquels les habitants d'une ou de plusieurs communes peuvent avoir des droits.

(2) OBSERVATIONS DES TRIBUNAUX.

TRIB. DE METZ. — Il existe des communes qui se composent de différentes habitations séparées, qui forment chacune de petits fiefs, et qui ont leurs biens communaux séparés.

Il serait sans doute à désirer que tous ces biens communaux se confondissent, afin d'en avoir plus d'unité dans l'administration municipale, et d'éviter les contestations qui s'élèvent assez fréquemment entre plusieurs sections de la même commune.

Mais jusqu'à ce que cette communion soit légalement établie, il y aura des biens communaux qui appartiendront à des sections de commune, et qui devront être compris dans l'article.

TRIB. DE CAEN. — Art. 28. Il serait à désirer que la loi s'expliquât plus clairement à l'égard des landes et marais dont

les communes ont la possession, mais dont elles pourraient peut-être pas justifier du titre de propriété.

TRIB. DE BESANÇON. — Il y a soitement des biens communaux appartenant exclusivement à une section de commune. La loi du 10 juin 1793 les comprenait dans la définition des biens communaux. La commission propose et le tribunal demande qu'ils soient également compris dans le code civil, et que l'art. 19 soit ainsi rédigé : « Les biens communaux sont ceux à la propriété ou au produit desquels les habitants d'une commune, ou d'une section de commune, ou de plusieurs communes, concourent. »

TRIB. DE TULLOISE. — Ajouter : Ou sections de commune.

(3) MOTIFS.

Exactitude de la définition des biens communaux.

Exposé de motifs. — GOUV. PRÉFÈRE AU TRIBUNAL. « Enfin le projet de loi, dans ses deux derniers articles, marque le caractère distinctif auquel on reconnaîtra quels lieux sont communaux ; et, en déclarant qu'un lieu n'est pas un bien communal, ou un droit de propriété, ou un simple droit de jouissance, ou des services fonciers à prélever, il trace à chacun les bornes dans lesquelles il doit se renfermer dans les stipulations qui concernent ses biens. »

SOURCES.

Leg., 6, D., lib. I, tit. VIII. — Arg. ex leg. 4, cod., lib. VIII, tit. XII.

Législation étrangère.

Deux-Siciles. — 407. Conf. à l'art. 542, C. F.

Louisiane. — 419. Id.

Sardaigne. — 454. Id.

Hollande. — 582. Les biens des communautés sont ceux qui appartiennent à un corps moral collectivement.

COMMENTAIRE.

DU DOMAINE DES PROPRIÉTÉS COMMUNALES.

861. Division de la matière.

DE LA NATURE CARACTÉRISTIQUE DE L'ASSOCIATION DES COMMUNES ET SECTION DE COMMUNE.

862. Définition de la commune d'après la loi du 10 juin 1793. La société communale résulte d'un quasi-contrat tacite.

863. Les communes se forment par suite du besoin de secours mutuels. Ces réunions ont été formées par des relations locales.

864. Réciproque en créant des règles sur la pratique de la vie commune. Dispositions du droit romain sur les communes. Intervention par le fiefdom. Leur émancipation.

865. Sage disposition de la loi du 28 pluviose an VIII, sur l'administration de la commune. Elle décrit les réunions d'habitants pris en masse.

866. Système de la loi française du 21 mars 1837.

867. Composition du conseil municipal. Des contestations qui peuvent s'élever à cet égard. Autorités compétentes.

868. Suite du numéro précédent.

869. Organisation des sections de commune. On entend par section de commune une séparation morale et civile d'intérêts.

870. Moyens de constater l'existence des sections de commune.

871. L'éloignement de quelques métairies de la commune ne suffit pas pour faire naître qu'il y aurait section de commune.

872. Les sections de commune sont l'œuvre de la loi positive. Dispositions de la loi du 16 juillet 1837.

873. Distinctions d'après lesquelles le fractionnement ou la réunion ont lieu par une loi ou une simple ordonnance royale.

874. La section réunie ou séparée conserve les droits qui lui appartiennent exclusivement. Notifs de cette réserve. Exception pour les édifices publics.

DE LA NATURE SPÉCIALE DU DOMAINE COMMUNAL ET DES DIVERSES ESPÈCES DE BIENS SUR LESQUELS PORTE CE DOMAINE.

875. Différence entre les biens communaux et les biens du fief ou domaine public. Les biens de sont pas possédés par les habitants ni singuliers. Conséquences quant au partage et à leur jouissance.

876. Les avantages personnellement perçus à raison du domaine, sont perdus quand on le quitte.
877. Les habitants *en général* ne sont pas passibles des condamnations à charge de la commune.
878. L'habitant qui a quitté la commune ne peut être recherché pour la dette contractée par la commune quand il y résidait. *Quid s'il y a été de recouvrement de contribution personnelle? Quid de la contribution foncière?*
879. Principes sur l'aliénation des biens communaux. Une nécessité extraordinaire doit la motiver.
880. Diverses espèces de biens communaux. La loi peut en disposer.
881. Indemnités accordées pour leur expropriation en 1813.
882. Énumération de divers biens communaux.
883. Suite du précédent.
884. Suite.
885. Dispositions relatives aux droits d'usage prétendus par les communes dans les forêts nationales. Ces droits ne sont pas des servitudes discontinues.
886. Texte du décret du 9 avril 1811, des propriétés mobilières appartenant aussi aux communes.
- DE LA MANIÈRE DON'T ON DOIT JOUIR DES BIENS COMMUNAUX ET DON'T ON DOIT LES ADMINISTRER.
887. Nécessité de règles particulières pour l'administration des biens communaux. Pouvoir du maire sous ce rapport.
888. Mode de jouissance. Commerce on peut le changer. Qu'intend-on par haut à longues années? Qui peut les autoriser?
889. Quid des baux faits pour la vie des preneurs?
890. L'accident des revenus ne doit pas être partagé. Formalités pour les adjudications de travaux.
891. Dispositions sur le remboursement des avances des communes.
892. Mesures dictées pour leur emploi.
893. Formalités pour le placement en biens-fonds.
894. Distinction quant à la compétence entre le domaine public municipal et le domaine communal. Exemple de la compétence des tribunaux pour celui-ci.
895. En matière de droits d'usage, le rationnement est une question administrativement dérivée quand il s'agit d'une forêt nationale. *Sic ut* à raison de lois particulières.
896. Principes sur l'administration des biens communaux dans la loi française de 1837. Attributions du maire.
897. Attributions du conseil municipal.
898. Suite du précédent.
899. Soudr.
900. Dépenses obligatoires.
901. Recettes ordinaires.
902. Recettes extraordinaires. Formation du budget communal. Comptes à rendre par le maire. Commission syndicale en cas de conflits entre plusieurs communes.
- DES ACQUISITIONS, ALIÉNATIONS, EMPRUNTS ET PARTAGES QUI PLEVENT AVOIR LIEU DANS L'INTÉRÊT DES COMMUNES.
903. Nécessité d'une sanction de la part du gouvernement pour les acquisitions ou aliénations immobilières par les communes.
- DES ACQUISITIONS QUI PEUVENT AVOIR LIEU POUR ET AU PROFIT DES COMMUNES.
904. Les communes peuvent prescrire à leur profit, provoquer l'expropriation des biens de leurs habitants et en devenir aussi adjudicataires sur la mise à prix sans autorisation.
905. Dispositions de la loi de 1837 quant à l'acceptation des dons et legs. Faut-il une autorisation pour l'achat du logement destiné au curé. Terrains pour les cimetières. Terres vaines abandonnées. Expropriation pour cause d'utilité communale.
- DES ALIÉNATIONS QUI PEUVENT AVOIR LIEU SUR LES BIENS DES COMMUNES.
906. Les aliénations ne peuvent avoir des causes volontaires. Formalités exigées pour pouvoir agir contre les communes par voie d'exécution. L'hypothèque consentie sur les biens communaux servant de pâture, ne donnerait pas le droit de faire vendre sans une loi.

DES EMPRUNTS QUI PEUVENT ÊTRE FAITS DE LA PART DES COMMUNES ET DES ÉCHANGES À EXÉCUTER SUR LES BIENS COMMUNAUX.

907. Autorisations requises pour les emprunts à faire par les communes, et pour les échanges.

DES PARTAGES DES BIENS COMMUNAUX.

908. Les difficultés qui ont trait au mode de partage entre plusieurs communes, sont administrativement réglées. Les débats sur le fond du droit porté devant les tribunaux.

DES ACTIONS JUDICIAIRES CONCERNANT LES COMMUNES ET LES SECTIONS DE COMMUNE.

909. Les maires ou syndics représentent la commune. Division de la matière.

DE LA NÉCESSITÉ ET DE L'IMPORTANCE DE L'AUTORISATION EXIGÉE DE LA PART DES COMMUNES POUR POUVOIR VALABLEMENT COMPROMETTRE EN JUSTICE ORDINAIRE.

910. En général la commune ne peut, sans autorisation, agir ou défendre en justice.

911. Nécessité pour l'administration supérieure de délibérer au préalable sur les autorisations de cette nature.

912. Nécessité du principe qui fait rejeter la commune par son maire. Ce n'est qu'en cas d'erreur évidente que l'autorisation doit être refusée.

913. Lorsqu'une commune a été régulièrement autorisée sur une demande précédente, doit-elle encore recourir à de nouvelles autorisations sur les questions incidentes?

914. Après le jugement de première instance, la commune doit-elle recourir à une nouvelle autorisation pour plaider en cause d'appel?

915. La loi n'est résistante de ce que la commune a plaidé sans autorisation n'est que relative. Rappel des principes sur le contrat judiciaire.

DES PÉNALITÉS À EMPLOYER AU NOM DES COMMUNES POUR OBTENIR L'AUTORISATION DE PLAIDER EN JUSTICE ORDINAIRE.

916. Le conseil communal délibère sur la proposition du maire. Le conseil de préfecture décide.

917. Voie de recours contre la décision du conseil de préfecture.

DES PÉNALITÉS PRÉALABLEMENT PRÉSCRITES PAR LES LOIS POUR POUVOIR RÉGULIÈREMENT TRAQUER LES COMMUNES À PLAISER PAR-DEVANT LES TRIBUNAUX.

918. C'est par application des principes sur le contrat judiciaire, que le demandeur doit faire autoriser la commune à se défendre en justice.

919. Le conseil municipal délibère sur cette demande.

920. Déjà sans lequel doit statuer le conseil de préfecture. Délai après lequel la commune non autorisée est valablement condamnée.

921. Cette condamnation serait par défaut.

922. Le maire peut se pourvoir contre le refus par le conseil de préfecture, d'accorder l'autorisation.

923. Mode commun d'exécution, à charge des communes, de jugements ordonnant un délaissement de meubles ou d'immeubles.

924. Il n'en est pas ainsi pour les condamnations à des sommes pécuniaires. L'administration doit nécessairement intervenir. Article de dépense au budget communal.

925. Les deniers de la commune ne peuvent être frappés de saisie-arrest.

926. Les droits déposés à la caisse des consignations par des particuliers, pourraient être saisis par leurs créanciers.

DES MOTIFS PAR LESQUELS LES PARTICULIERS PEUVENT AGIR DANS L'INTÉRÊT DES COMMUNES, ET DES DIVERSES CIRCONSTANCES DANS LESQUELLES CAS PORTES D'ACTIONS PEUVENT ÊTRE PROPOSÉES.

927. L'habitant de la commune qui réclame une servitude sur un fonds communal, doit agir suivant les principes ci-dessus énoncés. Au fond il devrait triompher.

928. Si ce fonds qu'il prétend communal est occupé par un autre habitant qui soutient en être propriétaire, le maire peut intervenir.

929. Si la maise s'abolit, le débat uniquement soutenu entre deux particuliers ne nécessite aucune autorisation.
930. Le jugement rendu sur ce débat ne peut nuire à la commune. Pour demander qu'il lui soit rendu commun elle aurait besoin d'une autorisation.
931. Quoique nos propriétaires *ut singuli*, les habitants ont certains droits sur les biens communaux.
932. Lorsqu'un terrain est mis en litige entre plusieurs particuliers, le maire peut intervenir pour le faire déclarer communal. L'utilité de cette intervention.
933. Lorsque la commune soutient qu'un bien est communal, un habitant de la commune serait-il recevable à intervenir dans la cause?
934. Les habitants d'une commune peuvent-ils, *ut singuli*, revendiquer la jouissance d'une propriété communale dont la qualité n'est pas contestée?
935. Si la qualité de fonds communal était contestée, certains habitants pourraient-ils, *ut singuli*, en demander l'adjudication au profit de la commune, pour se procurer par ce moyen la jouissance du droit d'usage?
936. État de la jurisprudence sur la question. Principes du droit romain pour l'affirmative.

937. Disposition de la nouvelle loi française à cet égard.

938. L'habitant qui a agi à ses risques et périls supporte-t-il toujours tous les dépens?

939. Preuve nouvelle du droit pour les habitants de revendiquer *ut singuli* certains droits communaux.

DES JOURNALIERS SPÉCIAUX À EMPLOYER DANS L'EXERCICE DES ACTIONS JUDICIAIRES ENTRE LES COMMUNES ET LES SECTIONS DE COMMUNE.

940. Formalités à remplir par celui qui veut agir contre une section de commune. Les mêmes que s'il s'agissait d'une commune.

941. Délégation de conseil municipal. Autorisation du conseil de préfecture.

942. Formalités quand une section de commune veut plaider contre la commune ou une autre section. Règle pour les dépens. *Quid* si la commune avait des deniers libres?

DES PRINCIPES GÉNÉRAUX CONCERNANT LES TRANSACTIONS, ET DES FORMALITÉS NÉCESSAIRES POUR LES CONCLURE AVEC LES COMMUNES.

943. Nature de la transaction. Nécessité de la faire homologuer quand une commune en a fait une.

Art. 843. On peut avoir sur les biens, ou un droit de propriété, ou un simple droit de jouissance, ou seulement des services fonciers à prétendre (2).

RÉACTIONS COMPLÈTES DES DIVERS PROJETS.

3^e PROJET DE CORRECTIONS. — Art. 414. *On jouit des biens, ou comme propriétaire, ou comme usufructier.*

PROJET DE LA COMMISSION DU GOUVERNEMENT. — Liv. II, art. 20. *On peut avoir sur les biens différentes espèces de droits : les uns en ont la propriété pleine et entière ; — d'autres, une simple jouissance ; — plusieurs, enfin, n'ont que des services fonciers à exiger (1).*

PROJET MIS EN DÉLIBÉRATION AU CONSEIL D'ÉTAT. — 1^{re} rédaction. — Art. 27. *On peut avoir sur les biens, ou un droit de propriété, ou un simple droit de jouissance, ou seulement des services fonciers à prétendre.*

(1) OBSERVATIONS DES TRIBUTAIRES.

TRIBUT DE LYON. — Après ces mots *simple jouissance*, ajouter : *ou des droits d'usage.*

(2) MOTIFS.

Cet article, en ne comprenant pas les droits seigneuriaux dans ceux qu'on peut avoir sur les biens dont on n'est pas propriétaire, abolit jusqu'au dernier vestige de la seigneurie féodale.

Exposé de motifs. — TRIBUNAL DU CORPS LÉGISLATIF. — Enfin le dernier article de la loi nous amène à ce que nous vous annonçons en commençant : on ne peut avoir sur les biens que

trois sortes de droits ; ou un droit de propriété, ou une simple jouissance, ou seulement des services fonciers. Ainsi notre code abolit jusqu'au moindre vestige de ce domaine de supériorité, jadis connu sous les noms de seigneurie féodale et censuelle.

SAYES-ROLLIN, orateur du tribunal : « Le dernier article déclare qu'on peut avoir sur les biens ou un droit de propriété, ou un simple droit de jouissance, ou seulement des services fonciers à prétendre. Cet article tient à la loi actuelle, en ce qu'elle n'occupe des biens dans leurs rapports avec ceux qui les possèdent ; mais il n'est tel que le précurseur des lois sur la propriété, l'usufruit et les servitudes, qui seront incessamment dictées devant vous. »

Législation étrangère.

Deux-Siciles. — 468. Comme l'art. 843, C. F.
Sardaigne. — 438. Id.
Hollande. — 384. Id.

Canton de Vaud. — 344. Comme l'art. 843, C. F.
Haïti. — 447. Id.

COMMENTAIRE.

DES DROITS ET INTÉRÊTS QUI, POUR LE PROPRIÉTAIRE FONCIER, SE RATTACHENT IMMÉDIATEMENT À LA SURFACE REVOUE.

703. Multiplicité et importance de ces intérêts. Droits incorporels qui s'appliquent à la surface du terrain.

704. Désignation de ces droits incorporels. Finitivité des divisions par franchises verticales et horizontales.

705. Ce que sont les servitudes réelles, elles sont immeubles.

706. L'usufruit est un démembrement de la chose. Les droits d'usage et d'habitation sont aussi des droits réels.

707. À qui, de l'usager ou du propriétaire, incombe l'impôt foncier.

708. Quelle est la nature du droit établi par un bail à vie.

709. Caractère de l'emphytéose. Il participe du bail et de la vente.

710. Comment il participe et diffère du bail et de l'aliénation.

711. Nature du droit de superficie. *Fonciolité. Superficie.*

712. Comment le superficiaire est associé dans le domaine de la chose.

713. Ce qu'est le domaine coagable ; comment il participe du bail et de la vente, sa substance. Lois qui le régissent.

Art. 544. La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements (2).

RÉDACTION COMPARÉE DES DIFFÉRENTS PROJETS.

1^{er} PROJET DE CARRACIÈRE. — Art. 2. La propriété d'un bien est le droit qu'a celui en qui elle réside de jouir et de disposer de ce bien.

Art. 3. Deux personnes ne peuvent être en même temps et séparément propriétaires de la totalité d'une même chose.

Le domaine direct ne peut pas être séparé du domaine utile.

Art. 4. La propriété s'acquiert par différents moyens, ainsi qu'il sera dit ci-après.

2^e PROJET DE CARRACIÈRE. — Art. 71. Le propriétaire a le droit de jouir et de disposer conformément à la loi.

3^e PROJET DE CARRACIÈRE. — Art. 415. Le propriétaire a droit de jouir et de disposer à son gré, en se conformant aux lois établies pour la nécessité commune.

PROJET DE LA COMMISSION DE GOUVERNEMENT. — Liv. II, tit. II, art. 1^{er}. La pleine propriété donne le droit de jouir et de disposer de sa chose, de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements (1).

PROJET DISCUTÉ AU CONSEIL D'ÉTAT. — Art. 1^{er}. La propriété est le droit de jouir et disposer de la chose de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements (2).

(1) OBSERVATIONS DES TRIDONNAUX.

Tout de suite. — La loi du 28 septembre 1791 porta, art. 1^{er} : « Le territoire de la France, dans toute son étendue, est libre comme les personnes qui l'habitent : ainsi toute propriété territoriale ne peut être soumise envers les particuliers qu'à des redevances et aux charges dont la convention n'est point défendue par la loi ; et, envers la nation, qu'à des contributions publiques établies par le corps législatif, et aux sacrifices que peut exiger le bien général, sous la condition d'une juste et préalable indemnité ».

Art. 2. Les propriétaires sont libres de valoir à leur gré leur culture et l'exploitation de leurs terres, de conserver à leur gré leur récolte, et de disposer de toutes les productions de leurs propriétés, dans l'intérieur et au dehors, sans préjudicier aux droits d'autrui, et en se conformant aux lois.

Ces deux articles exprimaient formellement le vœu unanime de la nation française, pour la plénitude de la propriété ; et il fut émis sans contradiction, sans réclamation, dans le temps la plus tranquille de la révolution.

Il s'agit d'examiner si le projet de code contient les mêmes dispositions dans les articles 1 et 2, destinés à remplacer ceux de 1791, et cet examen est important, parce que la plénitude de la propriété doit être le guide et la base fondamentale des lois.

Il ne dit pas en quoi la propriété du territoire.

On ne trouve, ni dans ce chapitre, ni dans aucune autre partie du code, aucune des dispositions qui dérivent de la liberté du territoire, et notamment celle qui veut que les propriétés territoriales ne puissent être sujettes envers les particuliers qu'à des charges et redevances dont la convention n'est pas défendue par la loi.

Quant aux extensions du projet de code, on remarque que la propriété ne donne pas, mais est le droit de jouir et de disposer de sa chose.

Le C^{or} article s'annonce point, comme l'article 2 de 1791, la liberté qu'ont les propriétaires de valoir à leur gré la culture et l'exploitation de leur fonds, de conserver à leur gré leur récolte, de disposer de leur propriété dans l'intérieur et au dehors. Il est difficile de trouver tous ces droits aussi clairement énoncés dans ce mot, *jouir et disposer de sa chose*, surtout lorsqu'on lit à la suite ceux-ci, *pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois et les règlements*.

Les lois et les règlements pourraient-ils prohiber une culture, en ordonner une autre ? Pourraient-ils prohiber la libre disposition, la libre circulation des denrées, leur vente au-dessous du prix fixé ? Quand on a vu toutes les absurdités de l'époque du maximum, quand on voit tous les projets de ces agriculteurs du cabinet, qui ne relèvent pas comprendra que laisser faire et laisser passer sous les meilleurs règlements qu'en puisse faire un maître d'agriculture et de commerce, on est effrayé de ces publications réglementaires annoncées par le code. On réclame les deux dispositions de la loi de 1791, que la propriété n'est tenu envers le particulier qu'à ne pas préjudicier aux droits d'autrui, et, envers la nation, qu'àux

contributions. Les règlements même sur l'administration et la coupe des bois ne conviennent qu'aux forêts nationales ou communales. Le propriétaire se dignifie d'une propriété assujettie à des inspections, à des formes, à des règlements : il s'efforce de l'autorité pour y substituer une culture dont il dispose librement. Si on recherche les causes de la destruction des forêts en France, on les trouverait peut-être dans le code des eaux et forêts.

(2) MOTIFS.

1. Nécessité, origine, légitimité et importance du droit de propriété. — Il est indispensable de rétablir les vrais principes sur ce droit. — D'après quelles vues et de quelle manière le législateur devrait régler le droit de propriété. — Au droit de propriété se rapportent tous les titres du code civil.

II. Justesse de la définition que l'article donne du droit de propriété.

III. Sur quels objets ce droit doit s'étendre à raison du principe d'où il dérive.

IV. Motifs de ne pas réserver exclusivement à la loi le pouvoir d'établir des prohibitions.

1. Exposé de motifs. — Pourrait au corps législatif (26 novembre 1801) : « Le législateur, le projet de loi qui vous est soumis définit la propriété et en fixe les caractères essentiels ; il détermine le pouvoir de l'État au de là de la cité sur les propriétés des citoyens ; il règle l'étendue et les limites du droit de propriété, considérée en lui-même et dans ses rapports avec les diverses espèces de biens ».

« Dans cette matière, plus que dans aucune autre, il importe d'écartier les hypothèses, les fausses doctrines, et de se rassembler que d'après des faits simples, dont la réalité se trouve corroborée par l'expérience de tous les âges ».

« L'homme, en naissant, n'apporte que des besoins ; il est chargé du soin de sa conservation ; il ne saurait exister ni vivre sans consumer ; il a donc un droit naturel aux choses nécessaires à son subsistance et à son entretien ».

« Il exerce ce droit par l'occupation, par le travail, par l'appropriation raisonnable et juste de ses facultés et de ses forces ».

« Ainsi le besoin et l'industrie sont les deux principes créateurs de la propriété ».

« Quelques écrivains supposent que les biens de la terre ont été originellement communs. Cette communauté, dans le sens rigoureux qu'on y attache, n'a jamais existé ni pu exister. Sans doute, la Providence offre ses dons à l'universalité, mais pour l'utilité et les besoins des individus, car il n'y a que des individus dans la nature. La terre est commune, disent les philosophes et les jurisconsultes de l'antiquité, comme l'est un théâtre public qui attend que chacun vienne y prendre sa place particulière. Les biens rigoureux communs avant l'occupation, ne sont, à parler avec exactitude, que des biens rattachés. Après l'occupation, ils deviennent propres à celui ou à ceux qui les occupent. La nécessité constitue un véritable droit : or, c'est la nécessité même, c'est-à-dire la plus impérieuse de toutes les lois, qui nous commande l'usage des

choses sans lesquelles il nous serait impossible de subsister.

« Mais le droit d'acquiescer aux choses et d'en user, ne serait-il pas entièrement nul, sans l'appropriation, qui seule peut le rendre utile, en lui liant la certitude de conserver ce que l'on acquiert ? »

« Vêlons-nous des systèmes dans lesquels on ne semble faire de la terre le pargir le commun de tous, que pour se ménager le prétexte de ne respecter les droits de personne.

« Si nous découvrons le bureau des nations, nous demurons convaincus qu'il y a des propriétaires depuis qu'il y a des hommes.

« Le usage n'est-il pas mille fois plus utile et profitable pour la nourriture, de la fcurruu nu du froillage dont il se contre pour se prémunir contre les injures de l'air, de l'âme qu'il p-rie pour se déb-ner, et de l'espace dans lequel il construit sa minuscule rhaumière ? On trouve dans tous les temps et partout des traces du droit individuel de propriété. L'exercice de ce droit, comme celui de tous nos autres droits naturels, s'est étendu et s'est perfectionné par la raison, par l'expérience et par nos découvertes en tout genre. Mais le principe du droit est en nous ; il n'est point le résultat d'une convention humaine ou d'une loi positive ; il est dans la constitution même de notre être, et dans nos différentes relations avec les objets qui nous environnent.

« Nous apprenons par l'histoire, que d'abord le droit de propriété n'est appliqué qu'à des choses mobilières. A mesure que la population augmente, on sent la nécessité d'augmenter les moyens de subsistance. Alors, avec l'agriculture et les différents arts, on voit naître le droit de propriété foncière, et successivement toutes les espèces de propriété et de richesse qui marchent à sa suite.

« Quelques philosophes paraissent étonnés que l'homme puisse devenir propriétaire d'une portion de sol qui n'est pas son ouvrage, qui doit durer plus que lui, et qui n'est soumise qu'à des lois que l'homme n'a point faites. Mais cet étonnement ne crain-t-il pas, si l'on considère tous les prodiges de la main d'œuvre, c'est-à-dire tout ce que l'industrie de l'homme peut ajouter à l'ouvrage de la nature ?

« Les productions spontanées de notre sol n'eussent pu suffire qu'à des bandes étroites de savages, uniquement occupées à tout détruire pour fournir à leur consommation, et réduites à se diviser entre elles après avoir tout détruit. Les peuples, simplement chasseurs ou pasteurs, n'eussent jamais pu former de grands peuples. La multiplication du genre humain a suivi partout les progrès de l'agriculture et des arts ; et cette multiplication, de laquelle sont nées toutes les nations qui ont brillé et qui brillent encore sur le globe, eût été entrée dans les vaines descender de la Providence sur les enfants des hommes.

« Oû, législateurs, c'est par notre industrie que nous avons conquis le sol sur lequel nous existons ; c'est par elle que nous avons rendu la terre plus habitable, plus propre à devenir notre demeure. La tâche de l'homme était, pour ainsi dire, d'achever le grand ouvrage de la création.

« Or, que deviendrait l'agriculture et les arts sans la propriété foncière, qui n'est que le droit de posséder avec certitude le portion du terrain à laquelle nous avons appliqué nos pénibles travaux et nos justes espérances ?

« Quand on jette les yeux sur ce que se passe dans le monde, on est frappé de voir que les divers peuples connus prospèrent en lui moins en raison de la fertilité naturelle du sol qui les nourrit, qu'en raison de la sagesse des maximes qui les gouvernent. L'homme est, en effet, dans les sociétés, une machine à la fois libérale, répulsive pour les bienfaits, soumise à la stérilité, et portant l'empreinte de la décadence, parce que les propriétés n'y sont point assurées. Ailleurs, l'industrie, encouragée par la certitude de jouir de ses propres conquêtes, transforme des déserts en campagnes florissantes, creuse des canaux, dessèche des marais, et couvre d'habitations paisibles des plaines qui ne produisaient que la guerre et la contagion et la mort. A côté d'eux, un peuple industrieux, au-dessous d'un soleil ardent, a fait sortir les sèves des eaux de la terre sur laquelle il s'est établi, et qui est entièrement l'ouvrage des hommes.

« En un mot, c'est la propriété qui a fondé les sociétés humaines ; c'est elle qui a vivifié, cloué, agrandi notre propre existence ; c'est par elle que l'industrie de l'homme, cet esprit de mouvement et de vie qui, au-dessus de tout, a été porté sur les eaux, et a fait éclore sous les divers climats tous les germes de richesse et de puissance.

« C'est-à-dire reconnaître le bien et le cœur humain, qui regardent la division des patrimoines comme la source des querelles, des inégalités et des injustices qui ont affligé l'humanité.

« On fait honneur à l'homme qui erre dans les bois et sans propriété, de s'être dégaré de toutes les embûches qui l'auraient mené à la ruine. N'importe que pour cela qu'il soit sage et modéré ; il n'est qu'un homme. Il a pu de désir, parer qu'il a peu de connaissances. Il ne prévoit rien, et c'est son insensibilité même sur l'avenir qui le rend plus terrible quand il est violemment secouru par l'impulsion et la présence du basile. Il veut alors obtenir par la force ce qu'il a dédaigné de se procurer par le travail ; il devient injuste et cruel.

« L'ailleurs, c'est une erreur de penser que des peuples chez qui les propriétés ne seraient point divisées n'auraient aucune occasion de querelle. Ces peuples ne se disputeront-ils pas la terre vaine et inutile, comme parmi nous les citoyens plaident pour les héritages ? Ne trouveraient-ils pas de fréquentes occasions de guerre pour leurs chasses, pour leurs pèches, pour la conquête de leurs bestiaux ?

« L'état sauvage est l'enfance d'une nation, et l'on sait que l'enfance d'une nation n'est pas son âge d'innocence.

« Loin que la division des patrimoines ait pu détruire la justice et la morale, c'est au contraire la propriété, reconnue et établie par cette division, qui a développé et affermi les premières règles de la morale et de la justice ; car, pour rendre à chacun le sien, il faut que chacun puisse avoir quelque chose.

« J'ajoute que les hommes, portant leurs regards dans l'avenir, et sachant qu'ils ont quelque bien à perdre, il n'y a aucun qui n'ait à examiner pour soi la rapacité des lois qu'il pourrait faire à autrui.

« Le n'est pas non plus en droit de propriété qu'il faut attribuer l'origine de l'indigence parmi les hommes.

« Les hommes ne naissent égaux ni en taille, ni en force, ni en industrie, ni en talents. Le hasard et les événements mettent entre eux des différences. Ces inégalités premières, qui sont l'ouvrage même de la nature, entraînent nécessairement celles que l'on rencontre dans la société.

« On eût tout fait de craindre les abus de la richesse et des différences sociales qui peuvent exister entre les hommes.

« L'humanité, la bienfaisance, la pitié, toutes les vertus dont la source a été jetée dans le cœur humain, supportent ces différences, et ont pour objet d'adoucir et de ramener les inégalités qui en naissent et qui forment le tableau de la vie.

« Le plus, les besoins corporels et la force des choses établissent entre cet état et celui qui est plus modeste, entre l'homme industrieux et celui qui l'est moins, entre le magistrat et le simple particulier, plus de liens que tous les faux systèmes ne pourraient en rompre.

« N'aspirez donc pas à être plus humains que la nature, ni plus sages que la nécessité.

« Ainsi vous vous empresserez, législateurs, de consacrer par vos suffrages le grand principe de la propriété ; présumez dans le projet de loi, comme le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue. Mais comme les hommes vivent en société et sous des lois, ils ne sauraient avoir le droit de contrevenir aux lois qui régissent la société.

« Il est d'une législation bien odieuse de régler l'exercice du droit de propriété comme on règle l'exercice de tous les autres droits. Autre chose est l'indépendance, autre chose est la liberté. La véritable liberté ne s'acquiert que par le sacrifice de l'indépendance.

« Les peuples qui vivent entre eux dans l'état de nature sont indépendants sans être libres. Ils sont toujours soumis à des lois, mais ces lois sont faites par eux-mêmes. Les citoyens sont libres sans être indépendants, parce qu'ils sont soumis à des lois qui les protègent contre les autres et contre eux-mêmes.

« La vraie liberté consiste dans une sage composition des droits et des pouvoirs individuels avec le bien commun. Un homme peut faire ce qu'il lui plaît, il peut faire ce qu'il veut, il peut faire ce qui nuit au plus grand nombre. La licence de chaque particulier opérerait infalliblement le malheur de tous.

« Il faut donc des lois pour diriger les actions rebelles à l'usage des biens, comme il en est pour diriger celles qui sont relatives à l'usage des facultés personnelles.

« On doit être libre avec les lois, et jamais contre elles. De là, en reconnaissant dans le propriétaire le droit de jouir et de disposer de sa propriété de la manière la plus absolue, nous avons ajouté : pourvu qu'il n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements.

« Nous ne serons point surpris que ce projet se réduise à quelques décrets, à quelques règles générales : car le corps entier du code civil est consacré à débiter tout ce qui peut tendre à l'exercice du droit de propriété ; droit fondamental sur lequel toutes les institutions sociales reposent, et qui, pour

chaque individu, est aussi précieux que la vie même, puisqu'il lui assure les moyens de la conserver.

« La cité n'existe, disait l'arateur romain, que pour que chacun conserve ce qui lui appartient. Avec le secours de cette grande vérité, cet arateur philosophe arrêtait, de son temps, tous les mouvements des factions occupées à dégrader l'empire.

« C'est à leur respect pour la propriété que les nations modernes sont redevables de cet esprit de justice et de liberté qui, dans les temps mêmes de barbarie, ont les défendre contre les invasions et les entreprises du plus fort. C'est la propriété qui posa dans les forêts de la Germanie les premières bases du gouvernement représentatif. C'est elle qui a donné naissance à la constitution politique de nos anciens pays d'états, et qui, dans ces derniers temps, nous a inspiré le courage de secouer le joug et de nous délivrer de toutes les entraves de la féodalité.

« Les législateurs, la loi reconnaît que la propriété est le droit de jouir et de disposer de son bien de la manière la plus absolue, et que ce droit est sacré dans la personne du moindre particulier. Quel principe plus fécond en conséquences utiles ?

« Ce principe est comme l'âme universelle de toute la législation; il rappelle aux citoyens ce qu'ils se doivent entre eux, et à l'état ce qu'il doit aux citoyens: il mesure les impôts, il fixe le régime heureux de la justice; il arrête dans les arts de la puissance publique, les grâces qui seraient préjudiciables aux tiers; il élève la vertu et la bienfaisance même; il dessine la règle et la mesure de la sage composition de tous les intérêts particuliers avec l'intérêt commun; il communique ainsi un caractère de majesté et de grandeur aux plus petits détails de l'administration publique.

« Ainsi, vous avez vu la gloire qui gouverne la France, établir sur la propriété les fondements inébranlables de la république.

« Les hommes dont les possessions garantissent la fidélité sont appelés désormais à choisir ceux dont les lumières, la sagesse et le zèle doivent garantir les délibérations.

« En sanctionnant le nouveau code civil, vous aurez affermi, législateurs, toutes nos institutions nationales.

« Déjà vous avez pourvu à tout ce qui concerne l'état des personnes: aujourd'hui vous commencez à régler ce qui regarde les biens. Il s'agit, pour ainsi dire, de lier la stabilité de la patrie à la stabilité même du territoire. On ne peut aimer sa propriété sans aimer les lois qui la protègent. En consacrant des maximes favorables à la propriété, vous aurez inspiré l'amour des lois; vous n'aurez pas travaillé seulement au bonheur des individus, à celui des familles particulières; vous aurez créé un esprit public, vous aurez ouvert les véritables sources de la propriété générale, vous aurez préparé le bonheur de tous.

Faisant un tribunal (30 liv. au xii) : « Le propriétaire d'une chose a le droit d'en user comme il lui plaît à propos. Qu'il la conserve ou qu'il la détruise, qu'il la garde ou qu'il la donne, il en est le maître absolu. Sans doute sa liberté peut, en certains cas, être limitée par des lois ou des règlements; mais cette limitation n'a lieu que lorsqu'elle est commandée par un intérêt plus pressant: elle n'est établie que pour le bien général, auquel l'intérêt particulier doit toujours céder.

« Si, par exemple, la loi ne permet pas que le propriétaire d'une forêt la fasse défricher, c'est une précaution sage qu'elle prend pour la conservation d'un grand de richesse, précieux, sous tant de rapports, à tous les membres de l'état.

« De même, si des règlements de police défendent à tout propriétaire de faire sur son propre terrain des constructions qui obstrueraient la voie publique; s'ils défendent de vendre, et ordonnent même de jeter des débris qui, par leur nature, pourraient occasionner des maladies, ou s'ils prohibent à tout autre qu'à des personnes de l'art, de vendre des objets trop dangereux par leur nature pour être mis indistinctement à la disposition de tout le monde, ce sont autant de mesures nécessaires par l'intérêt général; et chacun est censé avoir consenti d'avance à ces prohibitions auxquelles tous sont également intéressés.

GUYEN, orateur du tribunal (liv. au xii) : « Législateurs, si l'un peut se flatter d'obtenir l'attention d'une assemblée aussi respectable par les lumières des hommes qui la composent que par leur dignité, en lui parlant sur le droit de propriété, ce ne peut être que parce qu'il arrive des époques où la proclamation de certaines vérités, quelque incontestables qu'elles soient, se fait entendre avec le plus vif intérêt.

« On est dans cette position, lorsque des doutes répandus

sur ces vérités, quoique reconnues pour être la base de tout ordre social, ont causé des maux encore présents aux esprits, quoique réparés, et lorsqu'il s'agit d'enlever à la nation par les législateurs d'un grand peuple, dans un code dont les dispositions doivent à jamais garantir la prospérité publique, en satisfaisant les vœux particuliers.

« C'était d'abord une tâche pénible d'avoir à vous exhorter une nation qui a été si souvent trahie, où l'on n'a tant et plus qu'à choisir les pernicieuses; mais l'embarras a augmenté après ce qui vous a été dit si eloquemment à ce sujet, et à cette même tribune, par l'orateur du gouvernement.

« Cependant, je sens que je remplis un devoir, et je fais taire tout autre sentiment. On doit encore espérer d'être écouté de vous, législateurs, ne fût-ce que sous le simple rapport d'une réunion de suffrages émis au nom des premières autorités de l'état, à l'appel des principes importants qu'il s'agit de confirmer.

« Le respect dû au droit individuel de propriété, tel qu'il est actuellement établi et qu'il a existé chez tous les peuples civilisés qui se sont élevés dans la nuit des temps et qui ne vivent que dans l'histoire, est un de ces dogmes politiques que l'homme, dans quelque position qu'il soit, ne peut méconnaître lorsqu'il fait usage de sa raison.

« Les fureurs des expériences qui nous ont été transmises par les monuments hiérarchiques de toutes les nations, établiraient seules la nécessité de la maintenir, plus que nous pourrions le faire tous les raisonnements. Les dissensions civiles qui ont agité les peuples, les malheurs qui ont pesé sur eux, ont presque toujours dû leur existence au renversement ou à l'oubli du principe éternel de la propriété; et l'ordre et le bonheur dont ils ont joui, peuvent être regardés comme le signe du respect qu'ils lui ont porté.

« Si l'on n'a jamais attaqué ce principe sans que les fondements des sociétés aient été ébranlés, si elles n'ont cessé leur antique splendeur que lorsqu'il y a été reconnu comme sacré, il faut en conclure qu'il est le point de ralliement de toute réunion politique, que le bonheur public dépend de son maintien; et si la propriété individuelle produit de pareils effets, ce ne peut être que parce qu'elle est parfaitement appropriée à la nature de l'homme.

« Sans quelque raison, en effet, qu'il se considère, il sent la nécessité de penser à lui-même, qu'il se taise. Ces biens sont un accessoire de sa vie; ils ont été destinés, dans les vœux de la providence divine, à sa subsistance et à celle des personnes à qui il est obligé de la procurer; et lorsqu'il a légitimement acquis ces biens, en ne peut pas plus y attente, sans aucun rapport, qu'à son existence même.

« Il est vrai que pour combattre ou au moins pour jeter des doutes sur ce résultat, plusieurs desirons ont indistinctement accumulé beaucoup d'objections et de sophismes. On a cru pouvoir soulever au moins un coin du voile qui couvre l'origine de la propriété individuelle; on l'a attribuée à de simples conventions qui pouvaient être résignées par d'autres; et en faisant entrevoir les prétendus avantages d'une égalité parfaite qu'on a imaginé avoir dû exister, on a supposé que cette égalité, détruite seulement par une loi civile qu'on mettait en opposition avec la loi naturelle, pouvait être établie par une autre loi civile; c'est ainsi qu'on s'est joué quelquefois de ce qu'il y a de plus sacré au monde.

« D'abord l'antiquité même de l'origine de la propriété individuelle, c'est-à-dire (car pour être entendu il faut en venir à la définition de cette propriété dans son essence) de cette qualité morale inhérente aux choses, qui détermine le droit qui appartient à un individu d'en disposer exclusivement à tous autres; cette antiquité, dis-je, qui est à une hauteur que nos regards ne peuvent atteindre, prouve que les peuples n'ont pu longtemps exister en nations sans s'y soumettre; qu'elle est venue par la force même des choses, et que dès lors elle est la meilleure manière d'être, sous les rapports politiques et moraux.

« Mais on peut aller plus loin, et on peut soutenir avec confiance que, quelque part et dans quelque état qu'on prenne l'homme, il a toujours eu une propriété individuelle, même dans le sens dans lequel je viens de l'entendre.

« Si on fixe l'homme sauvage, la proie qu'il a fait tomber à ses pieds, fruit de ses sueurs et de son industrie, devient sa propriété. Il peut légitimement la défendre contre celui qui veut la lui ravir. Il n'a pour lui que la loi naturelle; il est privé du secours de la loi civile. Il est obligé d'y suppléer par la force; mais enfin il est impossible de ne pas voir, dans cette position même, une propriété individuelle fondée sur le droit naturel, qu'il n'appartient qu'à la loi civile de consacrer.

« Il y a eu, dit-on, des peuples qui ont vécu en communauté de biens, et ce sont principalement ceux qu'on veut nous faire remarquer.

« Nous devons convenir qu'il existe encore des traditions historiques qui apprennent que cet état de communauté a existé chez quelques peuples.

« Mais suit-il de là qu'il n'y ait pas de propriété individuelle ? Les Germains, qui sont mis au nombre de ces peuples, sont les seuls dont les mœurs nous soient connues. Or, en même temps que l'histoire célèbre que les a traversés, nous parle de l'espèce de communauté dans laquelle ils vivaient, on voit que les terres étaient distribuées non seulement en proportion des besoins et du nombre des personnes qui composaient chaque famille, mais encore en raison de la dignité des emplois.

« Ce n'est pas tout : Il ajoute que le droit de succession y était établi, et il en explique le mode. Or, conserverait-on l'établissement d'un droit et d'un mode de succession, sans supposer l'existence d'une propriété individuelle qui devait au moins porter sur des objets possédés particulièrement, tels que les habitations, les meubles et les animaux ?

« Ainsi, dans l'état même où étaient ces peuples, on est forcé de reconnaître l'existence du droit de propriété, non-seulement pour la totalité du territoire en faveur de la réunion contre les peuples voisins, mais encore pour la portion de chaque membre de la réunion dans le territoire indivis, indépendamment des choses qui servaient à l'usage de chaque tête de famille.

« D'ailleurs cet état de communauté, quel qu'il ait pu être, ne pouvait durer, parce qu'il était entièrement une source de dissensions, que l'agriculture qui, pour prospérer, doit être conduite à l'intérêt personnel, aurait été négligée, et que cette négligence aurait fait éprouver le fléau des disettes. Enfin, cet état ne pouvait subsister, parce qu'il était lui-même en état de barbarie, et que l'homme était destiné à jouir des avantages précieux de la civilisation, qui ont laissé à une distance immense l'être physique de l'être moral.

« La nécessité du partage ne dut pas tarder à se faire sentir, et, ce partage une fois fait, le droit de propriété fut à son dernier degré de détermination. Ce fut moins l'effet d'une coaction nouvelle sur la propriété, que l'exécution d'un droit préexistant. La propriété individuelle se forma donc irrévocablement : elle est devenue la source de tout ordre public. C'est à son existence que l'homme est redevable de toutes ses jouissances, qui consistent principalement dans le développement de son industrie et de ses facultés intellectuelles. C'est pour la garantir que toutes les puissances de la terre ont été établies.

« Je n'ai dit qu'un mot et j'en ai dit assez sur cette égalité absolue à laquelle des hommes, dont la bonne foi serait plus que suspecte, voudraient nous ramener. Qui ne sait que cette égalité est la chimère de l'âge d'or, qui n'a existé que dans l'imagination des poètes ? L'ignorance des fortunes s'allie parfaitement avec l'ordre public. Cette vérité est si constante, qu'il serait très-inutile de la développer.

« Toute égalité autre que celle des droits, est évidemment contre-légitime par la nature qui a établi, sous les rapports physiques et moraux, une bien plus grande distance d'individus à individus, qu'il ne pourrait en résulter de la différence des fortunes.

« Rien de ce qui existe n'est exempt d'inconvénients et de maux. La sagesse veut qu'on prenne les moyens d'y remé-

dier ou de les amoindrir ; mais il n'y a que la folie qui pût en répéter l'extirpation, en rentrant dans un chaos où le mal serait partout et le bien nulle part.

« Tels sont, en peu de mots, les dogmes fondamentaux des réunions sociales, confirmés par l'expérience des siècles et par l'assentiment de tous les peuples.

« Malheur aux temps où un pyrrhonisme présomptueux et avare voudrait les obscurcir ! Mais si jamais la postérité en était menacée, elle aurait à se féliciter qu'ils eussent été ainsi solennellement proclamés par des hommes qu'on aurait pu avoir été témoins de troubles et de discorde, et avoir acquis, aux dépens de leur repos, quelque expérience sur ce qui constitue le bonheur public.

« Tous les titres du code civil ne sont que les développements des règles relatives à l'exercice du droit de propriété ; ce qui prouve déjà que la propriété est la base de toute législation. La source de toutes les affections morales, et de toutes les jouissances auxquelles il est permis à l'homme d'aspirer.

« Mais le projet de loi soumis à votre sanction détermine particulièrement la propriété ; il en limite l'exercice selon les cas où l'intérêt général de la société le commande.

« Il donne des règles pour les circonstances où des modifications de la propriété peuvent faire naître des dangers sur le point de savoir à qui elle appartient ; il y a même des circonstances où on peut dire qu'il nait un droit de propriété, et le projet de loi l'assigne à celui qui doit l'avoir, d'après les principes de l'équité que l'on a tâché de saisir.

II. *Exposé de motifs.* — GARNIER, orateur du tribunal :

« La propriété est, d'abord ainsi définie : « Le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue, » pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois et par les règlements. »

« On vint au premier abord la justesse de cette définition. Elle rappelle celle qu'on trouve dans le droit romain, qui paraît ainsi avoir été faite avec elle : *jus utendi et abutendi res sua, quotenus juris ratio patitur*. Mais, osons le dire, la définition contenue dans le projet de loi est plus exacte. L'esprit s'a refusé à voir ériger l'abus en droit. Il est bien toléré par la loi civile tant qu'il ne nuit point à autrui ; mais dans les règles de la loi naturelle et de la morale, on ne doit pas se le permettre. Ainsi on était porté à penser que par ces expressions, *jus abutendi*, les Romains n'avaient voulu étendre que le droit de disposer de la manière la plus absolue, et qu'ils s'en étaient strictement servis par opposition à ces mots, *jus utendi et fruendi*.

« La condition de ce point faire de sa propriété un usage prohibé par les lois et par les règlements est une justice évidente. »

III. *Exposé de motifs.* — PORTALIS au corps législatif :

« Il résulte de tout ce qui a été dit, que le droit de propriété s'applique tant aux meubles qu'aux immeubles. » Voy. article 316.

IV. *DÉCISION DU CONSEIL D'ÉTAT* (20 vend. an XII).

L'article premier est discuté.

PELET demande qu'on supprime le mot *règlement*.

RECAON (de Saint-Jean-d'Angély) répond que l'usage de la propriété est subordonné non-seulement à la loi, mais encore aux règlements de police.

TASSIÈRE ajoute qu'en général la constitution donne au gouvernement le droit de faire des règlements.

L'article est adopté.

SOURCES.

Leg. 32, D., lib. XLII, tit. I. — Leg. 1, §§ 4 et 13, D., lib. XXXIX, tit. III. — Leg. 21, cod. lib. IV, tit. XXXV. — *POTHIER*. Droit de propriété, nos 4, 14, 3, 8, 13. — *Introduc. gén. aux Cout.*, nos 100 et 101. — *Bail à rente* nos 112 et 42.

Législation étrangère.

Louisiane. — 480. La propriété est le droit par lequel une chose appartient à quelqu'un en propre et exclusivement à tous autres.

481. La propriété d'une chose est dite appartenir à celui qui en a le domaine direct, et non à celui qui n'en a que le domaine utile.

482. La propriété se distingue en propriété pleine et parfaite, et en propriété imparfaite.

Une propriété est pleine et parfaite lorsqu'elle est perpétuelle, et que la chose n'est chargée d'aucun droit

réel envers d'autres personnes que le propriétaire, et imparfaite lorsqu'elle est conditionnelle, ou limitée par un droit d'usufruit, d'usage ou de servitude.

483. Comme 344, C. F.

484. La propriété imparfaite ne donne le droit de jouir et de disposer de sa chose, qu'autant que par cette disposition on ne nuit pas aux droits d'autrui, c'est-à-dire de ceux qui peuvent avoir des droits réels ou autres à exercer sur cette chose.

485. Le droit de propriété suppose nécessairement

une personne dans laquelle ce droit subsiste, tel qu'un individu ou une corporation.

486. Il est de l'essence du droit de propriété que deux personnes ne puissent avoir, chacune pour le total, le domaine de propriété d'une même chose. Mais elles peuvent être propriétaires de la même chose en commun et pour la part que chacune d'elles peut y avoir.

487. Celui qui s'est une fois acquis la propriété d'une chose à un titre, ne peut ensuite l'acquiescer à un autre titre, si ce n'est pour ce qui manquait à ce qu'il en avait acquis d'abord.

488. Il n'y a rien de commun entre la propriété et la possession d'une chose : elles sont entièrement distinctes.

Sardaigne. — 439. Comme l'art. 844, C. F.

440. Les productions de l'esprit sont la propriété de leur auteur, à la charge d'observer les lois et règlements qui y sont relatifs.

Canton de Faud. — 343. Comme l'art. 844, C. F. *Hollande.* — 623. Comme les art. 544 et 545, C. F. *Haïti.* — 418. Comme 844, C. F.

490. Nul ne peut être propriétaire de biens fonciers s'il n'est Haïtien.

Autriche. — 334-362. Comme l'art. 844, C. F.

357. La propriété n'est pleine et entière que lorsque la jouissance y est réunie.

Elle est imparfaite, si ces deux droits sont séparés. 338-340. Toute autre charge de la propriété, comme les redevances foncières, cens, etc., ne porte pas atteinte à son intégralité.

COMMENTAIRE.

RÉPÉTITIONS : NOTIONS GÉNÉRALES SUR LA PROPRIÉTÉ ET LE DOMAINE.

6. Différence entre bien et propriété Caractère de la propriété. Conséquence quant à la solidarité.
7. Exemption pour la droit de servitude. Quid du droit de créance?
8. Sens du mot domaine. Quand on peut être contraint de céder sa chose.
9. Pas de propriété sur les choses communes.
10. De même pour les choses du domaine public, ou placées hors du commerce.
11. Étendue des droits de propriété.
12. Le nom de famille est une propriété.
13. Droit de propriété parfait ou imparfait. Charges. Nue propriété.
14. Il est subordonné à l'omnipotence de la loi. Restrictions au droit d'usage.
15. Suite. Mesures de police. Alignement. Démolition.
16. Suite. Cours d'eau.
17. Suite. Arbre au bord des grandes routes.
18. Suite. Défensements. Communes. Établissements publics.
19. Même défense pour les particuliers.
20. Suite. Dispositions en faveur de la marine.
21. Suite. Dessèchement des rivières.
22. Limites au droit de propriété dans l'intérêt privé des tiers. Articles 647 et 682 du code civil.

DU FONDAMENT DU DROIT DE PROPRIÉTÉ PARMI LES HOMMES.

23. Propriété de droit naturel. D'abord, liberté et qualités personnelles propriété de l'homme. Destination des choses. Leur partage.
24. Désirs et besoins de l'homme supposent et nécessitent la propriété.
25. La société suppose la propriété divisée.
26. L'acquisition de la propriété dérive du travail sur les choses.
27. Droit d'occupation dans l'origine des sociétés.
28. Propriété des objets mobiliers à celui qui les fabrique.
29. Propriété littéraire résulte encore du travail.
30. Appropriation des choses immobilières : par exemple, d'une cabane. Réfutation du système d'un contrat social.
31. L'agriculture l'établit sur les fonds de terre.
32. Réponse à l'objection tirée de la conquête.
33. Réponse à diverses objections contre le droit de propriété : système de Platon, Thomas Morus, Campanella et Rousseau.
34. La loi civile donne à la propriété ses caractères. Elle est la sanction du droit naturel.
35. Légitimité de la propriété fondée sur le possesseur.
36. La propriété dérive de la nature de l'homme et de la nature des choses.
37. Première conséquence. Condamnation du vol.
38. Deuxième conséquence. Réfutation des théories du nivellement des fortunes ; du système des lois agraires et de l'école saint-simonienne.
39. Preuve de leur incohérence dans l'impossibilité de coexister ou de s'écarter.

DE L'IMPORTANCE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ DANS SES RAPPORTS MORALS, CIVILS ET POLITIQUES.

39. Importance du droit de propriété quant à la prospérité publique.
40. Seul exemple de dérogation au principe qui fait respecter ce droit.
41. Jugement porté par les diverses nations sur le caractère du droit de propriété.
42. Loi de Nole. Lois romaines.
43. Portée de la loi des Douze Tables.
44. Texte de cette loi.
45. Suite du texte.
46. Suite.
47. Cession de biens introduite à Rome.
48. Allure aussi les intérêts du créancier l'emportaient sur la liberté du débiteur.
49. Maintien de la contrainte par corps dans les lois modernes. Transition. Importance du droit de propriété dans les États modernes.
50. Influence de la propriété sur l'ordre moral. Propriété signe de moralité présumée.
51. Moralité des propriétaires comparée à celle des prolétaires.
52. Résumé de la statistique dans les progrès politiques.
53. Exemple dans les événements de 1834 en Suisse.
54. La propriété conduit à l'instruction.
55. Fonctions publiques devraient appartenir aux propriétaires. Influence de la propriété dans l'organisation municipale et provinciale.
56. Son influence pour le maintien du bon ordre.
57. Amour de l'ordre chez le propriétaire.
58. La propriété éveille l'amour du travail. Exalte les sentiments pieux des pères et des enfants.
59. Permet la charité. Assure la tranquillité publique.
60. Le respect de la propriété est la condition de la sécurité des maîtres.
61. La propriété est une garantie contre la corruption du fonctionnaire.
62. Les propriétaires sont les plus attachés au gouvernement de l'État.
63. Conséquences quant aux droits politiques.
64. Importance de la division des propriétés sous le rapport politique.
65. État actuel de la France sous ce rapport.
66. Prédominance de la propriété foncière.
67. Elle est le fondement de la tranquillité entre les hommes dans l'état social.
68. Elle fut la mère de la civilisation.
69. On lui doit la communauté municipale.
70. Preuves historiques.
71. Conduite des barbares dans les Gaules.
72. Le corps matériel de l'État repose sur la propriété foncière.
73. Elle crée surtout l'amour de la patrie. Est la meilleure base du crédit.
74. Son avilissement momentané à l'époque de la révolution de 1789.
75. Critique des décrets du 6 messidor an III, et des lois du 11 brumaire an VII.
76. Suite. Résultats du système où l'argent est tout.

77. La propriété foncière assure encore les meilleurs soldats.
 78. Suite.
 79. Suite.
 80. Réfraction sur la déesse des Poisons dans leur dernière révolution.
 81. Transition. Notions générales sur la distinction des biens d'après le code civil.
 82. Deux manières d'acquiescer les biens. Règles du droit des gens. Règles du droit civil. L'usager ne traite que des règles du droit des gens. Qu'entend-on par droit des gens?

DE DROIT D'OCCUPATION PAR LE PAIX DE LA GUERRE.

335. Par le droit de la guerre, l'occupation s'étend sur les biens qui appartiennent à l'ennemi.
 336. L'équité naturelle admet elle ce mode d'acquiescer? Principes du droit des gens. Loi de nécessité.
 337. Entre nations les débats se règlent par les armes. La guerre légitime dans l'Écriture sainte.
 338. Exemple dans la conduite d'Abraham.
 339. De Jacob.
 340. Dans le Deutéronome.
 341. Paroles de Josué.
 342. Autres exemples dans l'Ancien Testament et dans le Nouveau.
 343. Autorité de saint Ambroise dans le corps du droit canon.
 344. Droit d'occupation par la guerre admis par les lois romaines.
 345. Témoignage des anciens philosophes à ce sujet.
 346. Les guerres modernes attestent le perpétuel du principe. Le triomphe de la force est le signe de la majorité des parties intéressées.
 347. Ce droit, loin d'y encourager, doit détourner de la guerre.
 348. Transition. Examen des conditions requises pour la légitimité de l'occupation.
 349. Le droit d'occupation n'existe pas dans les guerres civiles. Ce droit n'est justifié que par une guerre publique et sainte.
 350. La légitimité de l'occupation ne dépend pas de la légitimité de la guerre.
 351. Les biens des ennemis, comme ceux du prince, tombent sous l'occupation qui a lieu ministerio belli.
 352. En général, les prises sur l'ennemi reviennent au trésor public; la loi romaine punait le pécuniaire. Quand les soldats ont acquis la propriété des choses mobilières, Napoléon forme de la conquête son domaine extraordinaire.
 353. Choses prises sur l'ennemi qui ne peuvent appartenir qu'à l'État. Le droit de conquête s'étend en principe jusqu'aux biens des particuliers. Secours en cas de reprise par le vaincu. Postliminium.
 353 2°. Ce qui distingue les guerres maritimes des guerres terrestres. Armement en course; il doit être autorisé.
 354. De semblables confiscations ont constitué les propriétés féodales en France. Tyrannie des seigneurs.
 355. Leurs fureurs attestent les guerres qu'ils se livraient entre eux.
 356. Et qu'ils livraient au suzerain.
 357. Mérite de la révolution sous laquelle a disparu la lépre féodale. Les principes de charité chrétienne doivent faire mitiguer l'application du droit de la guerre.

DE L'OCCUPATION QUI A LIEU ATTRIBUTION DES PAR LE PAIX DE LA GUERRE.

358. L'occupation s'étend ici sur ce qui n'appartient encore à personne.
 359. De ce droit dérive l'origine primordiale de celui de propriété.
 360 2°. Distinction entre l'acquisition primitive ou originelle et l'acquisition dérivée ou secondaire. Leurs différences.
 360 3°. Principes sur lesquels est fondée l'occupation.
 360. Le principe du droit d'occupation est-il abrogé par les articles 539 et 713 du code civil?
 361. L'article 714 explique la généralité apparente de ces deux articles.
 361 2°. On ne peut acquiescer par occupation les immeubles situés dans l'étendue du territoire français.
 362. Le droit de premier occupant régi par des lois spéciales. Division de la matière.

- 362 2°. L'occupation simplement dite est un nom générique qui comprend les divers modes d'acquisition par occupation qui n'ont pas un nom particulier.
 362 3°. L'eau fluviatile est un objet de cette occupation.
 362 4°. Le commun peut disposer de l'eau fluviatile qui tombe sur la voie publique.
 362 5°. Si la commune n'en a pas disposé, chaque riverain du chemin peut s'en emparer lorsqu'elle passe devant son fonds.
 362 6°. Ce droit ne peut être prêté.
 362 7°. L'occupation est un mode d'occupation. Sur quels objets peut-elle s'appliquer? Cas d'usage.
 362 8°. Les objets de l'occupation sont ordinairement de peu de valeur. Circonstances propres à distinguer les choses abandonnées des choses perdues.
 362 9°. Une chose ne peut être valablement abandonnée que par son propriétaire.
 362 10°. Peut-on abandonner une partie d'une chose et retenir l'autre?
 362 11°. La chose abandonnée peut-elle être acquise?
 362 12°. Est-il nécessaire, pour acquiescer, de mettre la main sur l'objet?
 362 13°. Exemples de choses abandonnées.
 362 14°. Quoi du trésor? Renvoi.
 362 15°. Quoi des choses perdues et trouvées? Renvoi.

DES CHOSSES QUI S'ACQUIESSENT ENCORE PAR LE DROIT DE PREMIER OCCUPANT.

363. Énumération de ces choses.
 DE L'ACQUISITION DES CHOSSES JETÉES AU PEUPLE.
 364. La volonté de donner transmet la propriété.

DE DROIT D'OCCUPATION ET D'ACQUISITION QUI A LIEU PAR LE MOYEN DE LA PÊCHE.

365. Dans les étangs, viviers ou réservoirs, le poisson est propriété privée.
 366. Scierie, en mer ou en rivières. Trois sortes de pêche.
 367. En mer la pêche est permise à tous.
 368. A l'État, dans les rivières navigables ou flottables. Y a-t-il vol de la part de celui qui y prend du poisson?
 369. Aux rivières pour les autres eaux. Nouvelle loi au France sur la pêche.
 370. Suite du précédent.
 371. Nécessité de définir le point où le cours d'eau devient rivière flottable ou navigable. La matière de la pêche, dans ses détails, ne peut être ici traitée.
 372. Rappel de l'article 62 de la nouvelle loi française quant à la prescription des délits de pêche.
 373. Le droit de pêche peut-il être aliéné à toujours par le riverain? Avis du conseil d'État.

DE DROIT D'OCCUPATION QUI A LIEU PAR LE PAIX DE LA CHASSE.

374. Le droit de chasse dans le droit commun. Rappel de l'art. 716 du code civil. Besoin d'un acte sur la matière. Ce droit dérive de celui de conservation. Rapport de l'homme avec les animaux. Ses droits sur eux.
 374 2°. Les lois qui ont consolidé la propriété n'ont pas pour cela rendu le maître du fonds propriétaire des animaux qui s'y trouvent. Conséquences.
 374 3°. Droit de chasse restreint dans son exercice par d'autres droits.
 374 4°. Le droit de chasse peut-il être rangé parmi les fruits ou produits du fonds?
 375. Son abolition comme droit féodal.
 376. Amendes contre ceux qui chassent sur les terres d'autrui. Différences de principes chez les Romains et chez nous.
 376 2°. L'individu qui chasse sur le terrain d'autrui sans autorisation et en temps prohibé ne commet qu'un délit passible d'une seule amende.
 376 3°. La chasse est interdite dans les forêts nationales.
 377. Confiscation des armes. Responsabilité civile.
 378. Arrestation des chasseurs vagabonds et déguisés. Compétence des tribunaux correctionnels.
 378 2°. Le droit de chasse sur ses possessions est assujéti à des mesures de police et à des restrictions. Temps prohibé.
 379. Chasse permise au tout temps au propriétaire dans certaines parties de sa propriété.

- 879 2°. Que doit-on réputer terrain clos ? Différence entre le terrain clos et l'enclos appartenant à une habitation.
- 879 2°. Conditions que doit remplir la clôture. Clôture d'un enclos tenant à une habitation.
- 879 4°. Le propriétaire peut faire détruire le gibier avec toutes sortes d'armes.
- 879 5°. Il peut faire détruire toute espèce de gibier. Quels animaux sont considérés comme gibier.
880. Chasse permise en tout temps pour les hots et forêts. L'usage n'a pas, comme l'usufruitier, le droit de chasse. Quid du superficiaire ?
- 882 2°. Le droit de chasse appartient-il exclusivement à l'usufruitier ?
- 880 3°. Différence entre l'usufruit d'une garenne et celui d'une propriété ordinaire quand au droit de chasse.
- 889 4°. Différence entre l'usufruitier et l'usager d'une garenne quant au droit de chasse.
- 889 5°. Le propriétaire n'a pas le droit de chasser sur ses fonds enclavés dans les forêts réservées aux plaisirs du roi.
881. Disposition relative à la destruction du gibier dans l'intérieur des récoltes. Destruction des bêtes fauves.
- 881 2°. Mais ce droit de destruction ne pouvait être accordé à un étranger. Différence entre les articles 15 et 14, et l'article 15 de la loi de 1790.
- 881 3°. A quels signes reconnaît-on le fait de chasse ?
882. Le fermier a-t-il, par la bail, le droit de chasse ? Indulgence. Controverse.
883. Dispositions du code rural sur la destruction des animaux malfaisants. Arrestation des chasseurs masqués.
881. Le droit de chasse n'est en France qu'un droit purement foncier. Il est tantôt domanial, communal ou privé.
885. Animaux sauvages appartiennent au premier occupant, même sur le terrain d'autrui.
- 885 2°. Le gibier pris dans le lacet que j'ai tendu sur mon fonds m'appartient-il aussitôt ? Quid si le lacet est tendu sur la propriété d'autrui ?
886. Quand y a-t-il occupation ? Droit du maître du fonds en indemne pour dommage causé au fonds. Entrée du fonds interdite.
- 886 2°. Le fait de chasse dans les fonds clos est puni plus sévèrement.
- 886 3°. Le gibier tiré dans un parc est-il sujet à restitution ?
- 889 4°. On ne peut suivre le gibier sur le fonds d'autrui.
- 886 5°. Le propriétaire qui a laissé trop multiplier le gibier sur son fonds est responsable des dégâts qu'il commet sur le fonds des voisins.
887. Le droit de chasse peut-il être séparé du fonds à perpétuité ? Ce droit ne serait qu'un droit d'usage. Critique d'un arrêt de la cour d'Amiens.
- 887 2°. Droit de chasse concédé à une famille. Sa durée.
- 887 3°. Concédé tant à une personne qu'à ses héritiers. Sa durée.
- 887 4°. Il ne peut être concédé au profit des propriétaires d'un héritage.
- 887 5°. Le droit de chasse peut-il être loué ?
- 887 6°. Peut-il être loué par celui à qui on l'a cédé.
- 887 7°. Il est permis aux communes d'offrir le droit de chasse dans leurs bois communaux.
- 887 8°. Différence entre la cession et la permission du droit de chasse.
- 887 9°. La permission accordée par le propriétaire est exclusive du droit de chasse quand il y a bonne foi.
- 887 10°. Le droit de chasse concédé est mobilier. Secus entre les mains du propriétaire.
- DE LA RECÈLLE DES MINES ET DES TRÉSORS.
888. De l'inventeur des mines. Rappel.
889. Principes sur la découverte des trésors dans le droit féodal. En droit romain.
889. Art. 718 du code Napoléon. Signification du mot trésor.
891. Le droit du trésor, appanage de la propriété foncière. Cinqquants quant au fermier et à l'usufruitier.
- 891 2°. Quid du trésor trouvé dans le fonds appartenant à la femme ? Quid si c'est l'époux propriétaire qui le découvre ? Quid s'il s'agit d'un fonds de la communauté ?
- 891 3°. Quid s'il est trouvé dans le fonds dotal ?
- 891 4°. Si le trésor est trouvé sur un fonds soumis à une emphytéose à perpétuité, c'est l'emphytéote et non le bailleur qui a droit à la moitié attribuée au propriétaire du fonds. Secus si l'emphytéose est à temps.
892. Le trésor doit être trouvé non sur mais dans la terre.
893. Multit à l'inventeur dans le fonds d'autrui. Le domaine du fonds n'empêche pas le domaine du trésor.
- 893 2°. Des ouvriers qui seraient spécialement employés par le propriétaire à la recherche d'un trésor n'en auraient pas la moitié.
- 893 3°. Quid dans le cas de vente d'un mur pour être démolli, si l'on y trouve un trésor ?
894. Moitié acquise à l'inventeur à titre de premier occupant. Trésor non possédé par le posesseur du fonds.
- 891 3°. Quid du trésor trouvé par l'héritier bénéficiaire ?
- 891 4°. Quid du trésor trouvé sur un fonds grevé de substitution.
893. Généralité de l'expression toutes choses.
896. La chose doit avoir été enfermée par la main de l'homme.
897. Enfermée ou cachée. Différence. Terre ou construction.
898. Il faut que personne ne prouve la propriété de la chose. Mode de preuve. Le dépôt doit en être fait depuis longtemps.
899. La découverte doit être l'effet du hasard. Conséquence s'il y a recherche par un étranger. Il suffit de la découverte. Conséquence.
- 899 2°. Différence entre le trésor et les nes reliques.
400. Conséquences des règles ci-dessus. Le trésor appartient à l'acquéreur.
401. Quid dans le cas de vente sous porte de rachat ?
402. Quid s'il y a vente faite sous une condition suspensive qui faille ?
- 402 2°. Quid dans ce cas si la condition suspensive est accomplie ?
403. Un trésor découvert ne peut servir à une action en restitution.
- 403 2°. Quid après la rescision de la vente du fonds ? Le trésor est-il restitué ?
404. Le trésor n'est pas frappé de l'hypothèque qui grève le fonds.
- 404 2°. Le trésor est meuble.
- DU RECÈLLEMENT DES ESSAIS D'ABEILLES.
405. L'essaim devient res nullius quand il cesse d'être poursuivi par son propriétaire.
- 405 2°. En droit romain les abeilles étaient-elles au nombre des animaux sauvages ?
- 405 3°. Dispositions de l'ancien droit français à cet égard.
- 405 4°. Les abeilles qui ont leur essaim dans les bois sont-elles res nullius.
- 405 5°. Quand l'essaim est-il, dans le sens de l'art. 1791, fixé sur un rocher dont il est censé dépendre ?
- 405 6°. Le fermier a-t-il droit aux essaims qui se fixent chez lui ?
- DE LA RÉCOLTE DE VARECH DE GOËRON.
406. Qu'entend-on par li ? Leur utilité. Distinction quand à leur application, si les plantes sont arbrées ou non.
- DE DÉLAISSEMENT QUI PEUT ÊTRE FAIT DE CERTAINS HÉRITAGES AU PROFIT DES COMMUNES DE LEUR SITUATION.
407. Moyen de s'affranchir de la contribution foncière. Formes de l'abandon.
- DE L'ACQUISITION DES BIENS SUIVANT LES RÈGLES DE DROIT CIVIL.
409. Espèces d'acquisitions qui ont lieu par l'empire de la loi civile. Art. 711.
431. Succession.
432. Donation entre-vifs. Empire du droit naturel sanctionné par la loi civile. Distinction. Inamovibles. Meubles.
433. Donation testamentaire. Intervention de la loi civile.
431. Effet des obligations. Contrats de droit des gens. Applications au droit civil.
435. Prescription. Source mine.
436. Conséquence, quant au droit civillement. Peut-il invoquer la prescription acquiescive ? Distinction entre la cession acquiescive qui a lieu suivant les règles du droit naturel ou du droit des gens.

DU DROIT DE PROPRIÉTÉ CONSIDÉRÉ D'APRÈS LES ARTICLES DU CODE QUI S'Y RAPPORTENT SPÉCIALEMENT.

637. Division de la matière. Art. 544 du code civil. Droit absolu de jouissance chez le propriétaire. Usage permis par les lois et règlements. Exemples.
- 637 2°. Théorie du pouvoir réglementaire ou de police dans les limites du droit de propriété.
- 637 3°. Limites au droit de disposition quant aux baux et fûdés.
- 637 4°. Limites au droit de disposition par le monopole du tabac.

638. Limite à ce droit, si nous portons injustement dommage à autrui.
639. Explication de ce mot *injustement*.
640. Exemple, dans le droit d'écouler des eaux pluviales, de la faculté de nuire à autrui. Différence du dommage matériel causé, et de la simple privation d'un bénéfice.
641. L'utilité de tous est préférée aux intérêts individuels. Texte de l'art. 545. Reconnu.
642. Texte de l'art. 546. Droit d'accroissement. Reconnu.
643. Art. 552. Droit de fouille dans une étendue limitée. Limites. 1° Mines. 2° Mesures de police. Reconnu.

Art. 545. Nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité (a).

DE LA CHARGE QUI APPÈCHE LE DROIT DE PROPRIÉTÉ POUR CAUSE D'UTILITÉ PUBLIQUE.

644. Division de la matière.

DU PRINCIPE GÉNÉRAL SUR LEQUEL EST FONDÉE L'EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITÉ PUBLIQUE, ET DE LA SÉRIE DE NOS LOIS SUR CETTE MATIÈRE.

645. Différence entre l'expropriation forcée à la requête d'un créancier et l'expropriation pour cause d'utilité publique.
646. Différence quant à la fixation du prix.
647. Unité de juridiction dans l'expropriation particulière. Secours pour l'autre.
648. Comment l'expropriation pour cause d'utilité publique dérive de la servitude générale établie sur les fonds particuliers par le contrat social.
649. Servitudes imposées en faveur d'établissements publics, elles ne comportent pas aliénation de fonds.
650. Formalités plus simples alors.
651. Soins des lois sur la matière : motifs qui en ont fait successivement modifier les dispositions.
652. Personne ne pouvant être jugé dans sa propre cause, on a exigé l'intervention des tribunaux.

DE LA CAUSE DE CONTRAINT D'EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITÉ PUBLIQUE, ET DES DIVERSES MANIÈRES D'EN FAIRE L'APPLICATION, D'APRÈS LA DIVERSITÉ DES CIRCONSTANCES.

653. Le besoin social ou la cause qui exige l'aliénation doivent être vérifiés et reconnus par une autorité compétente.
654. Cette autorité ne peut être le pouvoir judiciaire qui ne statue que sur des intérêts privés.
655. Des cas où l'utilité publique doit être déclarée, et les travaux autorisés par une loi.
656. Des cas où l'utilité publique doit être déclarée et les travaux autorisés par une ordonnance royale.
657. Il en est ainsi pour les routes départementales.

DES MESURES ADMINISTRATIVES ET PRÉPARATOIRES DE L'EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITÉ PUBLIQUE.

658. Importance des mesures administratives et préparatoires de l'expropriation pour cause d'utilité publique.
659. Avant-projet, premier plan, enquête administrative, préalables à la déclaration d'utilité publique.
660. Formalités préalables vis-à-vis des particuliers.
661. Levée du plan parcellaire.
662. Désignation des propriétaires. Dépôt du plan. Avertissement.

DE L'INTERVENTION DU POUVOIR JUDICIAIRE DANS LES EXPROPRIATIONS FORCÉES POUR CAUSE D'UTILITÉ PUBLIQUE.

663. Intervention du pouvoir judiciaire. Il vérifie si les formalités préalables ont été accomplies.

664. Sagesse du principe qui fait baser le prix par le pouvoir judiciaire.
665. Il prononce l'expropriation. Formalités préalables dont il vérifie l'accomplissement.
666. Mode de formation du jury.
667. Comment il délibère. Règles pour fixer l'indemnité. Qui y a droit.
668. Manière d'opérer à l'égard des usufructiers.
669. Du principe qui doit servir à fixer le montant ou l'étendue de l'indemnité.

DES EFFETS DE L'EXPROPRIATION VIS-À-VIS DES TIERS.

670. Les effets de l'expropriation à l'égard des tiers sont renvoyés en justice ordinaire.
671. Formalités à remplir dans l'intérêt des créanciers privilégiés ou hypothécaires.
672. Pas de distinction pour les hypothèques légales.
673. Mode de purge pour toutes les hypothèques. Exception aux principes du code civil.
674. Suppression du droit de surenchère.
675. La loi de 1835 a-t-elle abrogé les articles 2193, 2194 et 2195 du code civil? Non, dans le cas de vente volontaire.
676. Doubte au sujet des ventes par expropriation forcée. État de la jurisprudence.
677. Il y a purge spéciale dans le cas d'expropriation pour cause d'utilité publique.

DE L'EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITÉ COMMUNE.

678. Innovation législative en France quant à cette sorte d'expropriation. Texte de la loi du 7 juillet 1833.
679. Art. 9, 10 et 11 de cette loi.
680. Pour l'expropriation pour cause d'utilité commune, les dispositions des articles 6, 9 et 10 sont applicables.
681. Elle n'exige pas une ordonnance préalable de déclaration d'utilité.
682. De la cause ou du degré d'intérêt commun, qui suffisent pour l'autoriser. Exemples.
683. Des formalités seulement nécessaires en cas d'aliénation volontaire de la part des propriétaires des fonds à exproprier.
684. L'indemnité doit être acquittée par la commune. Base de l'évaluation. Compétence des tribunaux pour les difficultés sur l'exécution des travaux.
685. Une commune peut-elle, dans son intérêt commun, exiger l'expropriation d'un immeuble appartenant à un propriétaire non domicilié?
686. Pourrait-elle exiger l'expropriation d'un immeuble situé sur une autre commune?
687. Cas exceptionnels où cela serait permis.

(a) C'est à l'occasion d'un Traité sur l'expropriation pour cause d'utilité publique que nous aurons à présenter le tableau

des travaux préparatoires, des sources et de la législation étrangère.

Art. 546. La propriété d'une chose, soit mobilière, soit immobilière, donne droit sur tout ce qu'elle produit, et sur ce qui s'y unit accessoirement, soit naturellement, soit artificiellement. — Ce droit s'appelle *droit d'accession* (1).

REDACTION COMPARÉE DES DIVERS PROJETS.

3^e PROJET DE CARRACCIANI. — Art. 520. Le propriétaire acquiert de plein droit ce qui s'unit et s'incorpore à sa propriété, et toutes les augmentations qui surviennent par la nature ou par l'art.

PROJET DE LA COMMISSION DU GOUVERNEMENT. — Liv. II, tit. II, art. 3. Le droit d'accession est une suite du droit de propriété.

On appelle ainsi le droit que le propriétaire d'une chose a sur tout ce qu'elle a produit, et sur ce qui s'y unit accessoirement, soit naturellement, soit artificiellement.

PROJET RESCUE AU CONSEIL D'ÉTAT. — Art. 4. La propriété d'une chose, soit mobilière, soit immobilière, donne droit sur tout ce qu'elle produit, et sur ce qui s'y unit accessoirement, soit naturellement, soit artificiellement.

Ce droit s'appelle droit d'accession.

(1) MOTIFS.

I. Le droit de propriété serait un droit inutile, s'il ne s'étendait pas sur les produits de la chose; et il est naturel aussi que ce qui vient s'incorporer à la chose et s'identifier avec elle, soit affecté du même droit de propriété. — L'article réduit à l'expression simple d'accession les distinctions embarrassées que les lois romaines établissent sur les propriétés voisines. Il finit par poser les principes généraux sur le droit d'accession, avant d'en venir aux règles particulières qui les appliquent.

II. Nécessité de régler les effets du droit d'accession suivant la nature des choses auxquelles il est applicable.

1. *Exposé des motifs.* — PORTALIS au corps législatif : « C'est un principe constant chez toutes les nations polices, que la propriété d'une chose, soit mobilière, soit immobilière, s'étend sur tout ce que cette chose produit :

« En conséquence, les fruits naturels ou industriels de la terre, les fruits civils, le croît des animaux, appartiennent au propriétaire.

« On appelle *fruits naturels de la terre*, ceux qu'elle produit sans le secours de l'art. On appelle *fruits industriels* : ceux que la terre ne produirait pas sans le travail de l'homme. On ne croit pas avoir besoin de motiver la disposition qui rend propriétaire de ces fruits celui qui est déjà propriétaire de la terre même; car, dans l'ordre et la marche des idées, c'est la nécessité de reconnaître le droit du cultivateur sur les fruits provenus de son travail et de sa culture, qui, au moins jusqu'à la récolte, a fait supposer et reconnaître son droit sur le fonds même auquel il a appliqué ses labours. C'est ainsi que, d'année en année, le cultivateur s'assurant les mêmes droits par les mêmes coutumes, et la possession continue en propriété. Il faut donc bien avouer que le propriétaire du fonds est nécessairement propriétaire des fruits, puisque c'est le droit originel du cultivateur sur les fruits qui a fondé la propriété même du sol.

« De plus, la propriété du sol serait absolument vaine, si on la séparait des croûtements naturels ou industriels que ce sol produit. L'un peut être séparé à temps de la propriété par convention ou par quelque titre particulier; mais la propriété et l'usufruit vont nécessairement ensemble, si l'on ne consulte que l'ordre commun et général.

« *Rapport.* — FAUCON au tribunal : « Le projet s'occupe

ensuite du premier effet de la propriété. La propriété, dit-il, donne droit, non-seulement à tout ce qu'elle produit, mais encore à tout ce qui s'y unit, de quelque manière que ce soit.

« Ce droit est appelé *droit d'accession*.

« Cette expression est celle de la loi romaine.

Discours. — GARNIER, orateur du tribunal : « Je vous ai déjà parlé de certaines propriétés qu'on peut regarder comme mainmortes, et de certaines autres qui se modifient par la réunion ou l'incorporation.

« Avant de donner des règles sur les divers cas particuliers, il a fallu d'abord poser ce principe général, qui est incontestable : « La propriété d'une chose, soit mobilière, soit immobilière, donne droit sur tout ce qu'elle produit, et sur ce qui s'y unit accessoirement, soit naturellement, soit artificiellement.

« Il s'agit alors de définir ce nouveau droit de propriété émanant d'une propriété déjà existante, et à ce sujet le projet de loi a été amené respectivement aux lois romaines. Elles contiennent une foule de distinctions qui ne pourrions que jeter dans l'embarras.

« On a remarqué la possibilité d'exprimer tous les différents modes, soit de production, soit de réunion, soit d'incorporation, sous une seule expression générale, qui les rend égaux, et qui est celle d'accession.

« Cette expression se trouvant très propre, le plan du projet de loi en est devenu plus simple, il a pu être composé de deux sections.

« Base la première, il est traité du *droit d'accession sur ce qui est produit par la chose*.

« La seconde a pour objet le *droit d'accession sur ce qui s'unit et s'incorpore à la chose*.

« Mais, pour procéder avec plus de méthode, on a divisé cette seconde section en deux paragraphes.

« Le premier a trait au *droit d'accession relativement aux choses immobilières*.

« Le second concerne le même droit *relativement aux choses mobilières*.

II. *Exposé des motifs.* — PORTALIS au corps législatif : « Non-seulement le droit de propriété s'étend sur tout ce qui est produit par la chose dont on est propriétaire, mais il s'étend encore sur tout ce qui s'y unit et s'y incorpore, soit naturellement, soit artificiellement. C'est ce qu'on appelle *droit d'accession*.

« Pour bien appeler le droit d'accession, il est nécessaire de parler séparément des choses mobilières et des choses immobilières.

SOURCES.

Leg. 6, D., lib. XXI, tit. I. — Leg. 5, § 2, D., lib. VI, tit. I. — POTIER. *Propriété*, n^o 5, 150, 151, 260. — *Introd. gen.*, n^o 100.

Législation étrangère.

Louisiane. — 490. Comme l'art. 546, C. F.

Sardaigne. — 449. Id.

Canton de Faud. — 517. Id.

Holl. — 451. Id.

Bavière. — 9. Liv. II, ch. III. L'accession s'opère lorsqu'une chose, par sa supériorité de quantité ou de qualité, se réunit naturellement ou artificiellement à une autre, en donne la propriété à son propriétaire.

ment à une autre, en donne la propriété à son propriétaire.

Prusse. — 223. On nomme accession ou accroissement, les augmentations ou améliorations que subit une chose extérieurement soit par la nature, soit par l'art,

COMMENTAIRE.

DE DROIT D'ACCESSION CONSIDÉRÉ SANS SON PRINCIPAL NATUREL ET COMME UNE DES CAUSES ACQUISITIVES DE LA PROPRIÉTÉ.

524. Maxime générale sur laquelle est fondé le droit d'accession ; surtout l'accession opère *sans rei potestatis*.

525. Pourquoi il peut alors rationnellement et avec justice produire ses effets.

526. Applications nombreuses de ce principe. — Division de la matière.

DE LA DESTINATION DE PÈRE DE FAMILLE.

527. En quoi consiste la destination du père de famille.

528. Premier exemple dans l'article 1018. La contiguité seule ne suffit pas.

529. Volonté manifestée par une œuvre commune. — Généralité du terme *édifice*.

530. Disposition analogue en droit romain. Vague de la loi nouvelle. Domaine du juge.

531. Exemple nouveau dans l'art. 1615.

532. De la nature du fonds acquis en commun par plusieurs propriétaires, et destiné par eux au pâturage des bestiaux, utilisant leurs fonds propres.

533. De l'usage suivant laquelle chaque propriétaire peut exercer son pâturage sur le fonds indivis.

534. Différence vis-à-vis des propriétaires indivis, entre un

pâturage commun de cette espèce et un véritable fonds communal.

535. Le fonds acquis par les époux pour servir d'accessoire à un autre, n'entre pas en communauté, si celui-ci est propre à l'un d'eux.

536. Application du principe de l'accession d'un fonds à un autre fonds principal, au cas de l'extinction de celui-ci dans l'action en rescision de la vente ou de partage pour cause de lésion. Et au cas de la location du fonds principal.

537. De l'effet spécial de la destination du père de famille, en ce qui touche à l'accession des maisons et bâtiments.

538. Droit aux appendances et dépendances dans une acquisition.

539. Accessoires d'un château acquis.

540. Le jardin potager suit comme accessoire une maison d'habitation.

541. Les tuyaux de conduite pour les eaux sont les accessoires de l'héritage.

542. De l'effet de la destination du père de famille relativement aux droits incorporels, tels que les servitudes, rendus accessoires du fonds.

543. Exemple de la servitude d'usage à la coupe des échelles pour une vigne.

544. Ces droits incorporels suivent les immeubles en quelque main qu'ils passent, encore que les actes d'aliénation ne les mentionnent pas.

Art. 547. Les fruits naturels ou industriels de la terre ; — les fruits civils ; — le croît des animaux, — appartiennent au propriétaire par droit d'accession.

RÉDACTION COMPARÉE DES DEUX PROJETS.

PROJET DE LA COMMISSION DU GOUVERNEMENT. — Liv. II, tit. II, art. 4. *Tout ce qui est produit par une chose mobilière ou immobilière, appartient au propriétaire de cette chose.*

Tels sont les fruits naturels ou industriels de la terre ; — les fruits civils ; — les petits des animaux.

PROJET RÉDIGÉ AU CONSEIL D'ÉTAT. — Art. 5. *Les fruits naturels ou industriels de la terre ; — les fruits civils ; — le croît des animaux, — appartiennent au propriétaire par droit d'accession (1).*

(1) MOTIFS.

Définition des fruits naturels et industriels dont le croît des animaux fait partie, et des fruits civils. — Par l'application du principe de l'accession, tous ces produits doivent appartenir au propriétaire de la chose.

Exposé de motifs. — FORTALIS au corps législatif (26 novembre an xii) : « C'est un principe constant chez toutes les nations policées, que la propriété d'une chose, soit mobilière, soit immobilière, s'étend sur tout ce que cette chose produit.

« En conséquence, les fruits naturels ou industriels de la terre, les fruits civils, le croît des animaux, appartiennent au propriétaire.

« On appelle *fruits naturels de la terre*, ceux qu'elle produit sans le secours de l'art. On appelle *fruits industriels*, ceux que la terre ne produit pas sans le travail de l'homme. On ne croit pas avoir besoin de motiver la disposition qui rend propriétaire de ces fruits celui qui est déjà propriétaire de la terre même ; car, dans l'ordre et la marche des idées, c'est la nécessité de reconnaître le droit du cultivateur sur les fruits produits de son travail et de sa culture, qui, au moins jusqu'à la récolte, a fait supposer et reconnaître son droit sur le fonds même auquel il s'est appliqué ses labours.

« C'est ainsi que d'année en année le cultivateur s'assurant les mêmes droits par les mêmes travaux, la jouissance s'est échangée pour lui en possession continue, et la possession continue en propriété. Il faut donc bien avouer que le propriétaire du fonds est nécessairement propriétaire des fruits, puisque c'est le droit originel du cultivateur sur les fruits qui a fondé la propriété même du sol.

« De plus, la propriété du sol serait absolument vaine, si on la séparait des éléments naturels ou industriels que ce sol produit. L'usufruit peut être séparé à temps de la propriété par convention ou par quelque titre particulier ; mais la propriété et l'usufruit vont nécessairement ensemble, si l'on ne considère que l'ordre commun et général.

« La règle que nous avons établie pour les fruits naturels et industriels de la terre, s'applique au croît des animaux qui sont élevés et nourris par nos soins, et aux fruits civils qui sont le résultat d'une obligation légale ou volontaire. »

Rapport. — FERRAS au tribunal (30 niv. an xii) : « Les fruits produits par la chose, sont rangés dans la première classe des objets auxquels s'applique le droit d'accession.

« Ce sont les fruits naturels, les fruits industriels, les fruits civils.

« Au premier cas, la nature agit seule, sa main bienfaisante s'appelle aucun secours étranger.

« Au second elle invite l'homme à l'aider de son industrie ; et pour prix des travaux qu'elle lui demande, elle étend et multiplie ses jouissances.

« Au troisième, elle lui fait d'une masse pécuniaire, c'est-à-dire de signes représentatifs de richesses foncières, un intérêt qui est au fruit ce que le capital est au fonds.

« Dans ces trois cas, l'accession est d'autant plus essentielle au principal, que sans lui le propriétaire du principal ne serait pas plus avancé qu'il n'était d'ici. Il ne pourrait avoir quelque chose qu'en aliénant le fonds, ou dissipant la somme qui le représente.

« Le même raisonnement est applicable au croît des animaux. Sans leur croît ils ne forment qu'une propriété stérile, on est obligé de l'altérer ou de la détruire, elle se perd en même temps qu'on en use. »

Discours. — GARNIER, secrétaire du tribunal (6 pluv. an xii) : « Dans la première section, relative à l'accession sur ce qui est produit par la chose, après avoir consacré ce principe complémentaire de la propriété, que les fruits naturels ou industriels de la terre, les fruits civils, le croît des animaux, appartiennent au propriétaire par droit d'accession, il a fallu en tirer la conséquence que tout possesseur qui les perçoit sans être propriétaire, en doit la restitution. »

SOURCES.

Leg. 6 et 9, D., lib. XII, tit. 9. — Leg. 4, lib. XII, tit. X. — Leg. 5, §§ 2, 3, lib. VI, tit. I. — **POTIER.** Propriété, n° 151, 152, 153, 154.

Législation étrangère.

Deux-Siciles. — 472. Comme l'art. 547, C. F.

Sardaigne. — 430. Id.

Canton de l'Aud. — 348. Id.

Louisiane. — 491. Id.

Haiti. — 432. Id.

Autriche. — 493. Id.

Prusse. — 221. Comme l'art. 547, C. F.

Bavière. — Liv. II, ch. III, art. 20. Les fruits produits par la chose appartiennent au propriétaire de la chose, à moins qu'un autre n'y ait un droit acquis, comme l'usufruitier, le locataire, etc.

COMMENTAIRE.

545. Des diverses espèces de fruits. Fruits naturels, industriels et civils. Comment les fruits de la chose appartiennent à son maître, distinction.

545 2°. Les fruits pendants pars fundi videtur.

545 3°. Ils sont séparés du fonds par la perception.

545 4°. La loi règle la perception des fruits civils.

545 5°. Le fermier ou l'usufruitier acquièrent-ils, les fruits par droit d'accession?

Art. 548. Les fruits produits par la chose n'appartiennent au propriétaire qu'à la charge de rembourser les frais de labours, travaux et semences faits par des tiers (2).

RÉACTION COMPARÉE DES DIFFÉRENTS PROJETS.

PROJET DE LA COMMISSION DU GOUVERNEMENT. — Liv. II, tit. II, art. 5. *Les fruits produits par la chose appartiennent à son propriétaire, encore qu'ils aient été produits par les labours, travaux et semences faits par un tiers, en lui en remboursant les frais (1).*

PROJET DISCUTÉ AU CONSEIL D'ÉTAT. — Art. 6. *Les fruits produits par la chose n'appartiennent au propriétaire qu'à la charge de rembourser les frais des labours, travaux et semences faits par des tiers (2).*

(1) OBSERVATIONS DES TRIBUNAUX.

TEIX. DE MONTPELLIER. — La généralité de ces deux articles devrait être limitée aux cas où le tiers n'a ni titre ni motif pour exploiter le fonds d'autrui; sans cette limitation, la règle est fautive en cas de vente d'un fonds affermé, et injuste dans les autres cas que sa généralité ne devrait pas comprendre, ainsi qu'il est expliqué au long dans le § 2 des observations, où il est parlé de l'exception introduite en faveur de la bonne foi du possesseur.

Même rais. — *Acquisition et restitution des fruits.*

Un autre point de législation, d'un genre différent, mais fécond en conséquences dans la pratique, doit prendre tel son rang dans le développement des observations qui traitent la matière de ce paragraphe. C'est le principe adopté trop vaguement dans plusieurs pages du projet de code, savoir : que les fruits produits par la chose appartiennent à son propriétaire, encore qu'ils aient été produits par des labours, travaux et semences faits par un tiers... en sorte qu'ils doivent être restitués, avec la chose, au propriétaire qui les revendique (liv. II, tit. II, sect. 1^{re}, art. 5 et 6).

Ce principe, posé dans les lois romaines, conduit par sa généralité aux conséquences les plus contraires à l'équité et aux règles concernant l'exécution des contrats.

Appliqué au cas de la vente d'un fonds affermé, il rompt le bail suivant la maxime *vente coupe rente* ; disposition souverainement injuste de la loi *Emphyteut.* émise en contestations, et que l'Assemblée constituante s'empresse de modifier ; disposition que le projet même de code rejette entièrement (art. 56, sect. IV, ch. 1^{er}, liv. III), en maintenant indistinctement les baux en cas de vente.

Mais le projet de code ne remédie ainsi qu'à un seul cas, tandis qu'en généralisant l'exception placée à côté même du principe, il aurait pourvu à tous les autres cas à peu près du même genre. Pourquoi ne pas excepter généralement du prin-

cipe ci-dessus rapporté, touchant la perception des fruits de la chose d'autrui, tous les cas où un tiers a eu un titre ou un juste motif d'exploiter les fonds d'autrui et d'en percevoir les fruits?

Cette limitation générale, dictée par l'équité, ferait disparaître du projet de code la disposition relative au recouvrement des fruits des fruits par l'effet de la vente postérieure des fonds au mépris de la règle, *Qui prior est tempore, potior est jure*.

Car on ne voit pas sur quel fondement cette règle ne serait pas applicable pour faire donner la préférence, toutes choses égales d'ailleurs, à l'antériorité du contrat de vente des fruits ; applicable surtout aux créances et droits hypothécaires, pour déterminer la préférence dans leur concours, elle devrait avoir toute sa force pour maintenir l'acheteur postérieur du fonds dans le concours de l'hypothèque de l'un et de l'autre.

D'autre part, il est aisé de voir à quels abus peut conduire la faculté qu'aura l'acheteur postérieur du fonds, de priver l'acheteur des fruits de l'objet de son acquisition. La fraude et la mauvaise foi n'auront plus de ménagement à garder, la connaissance des faits ne leur imposant pas la moindre gêne.

(2) MOTIFS.

Exposé de motifs. — PORTALIS au corps législatif : « Comme on ne peut recueillir sans avoir semé, les fruits n'appartiennent au propriétaire du sol qu'à la charge de rembourser les frais de labours, travaux et semences faits par des tiers.

« Il serait trop injuste de percevoir l'émolument sans supporter la dépense, ou d'exiger des travaux qui le produisent. »

Rapport. — FARRÉ au tribunal : « Il arrive souvent que le propriétaire qui recueille les fruits de la chose, n'a pas lui-même fait les frais de culture. Nul doute qu'il ne doive les rembourser à celui qui les a faits. Cette obligation est fondée sur une des premières règles d'équité, qui ne veut pas que personne s'enrichisse aux dépens d'autrui. »

SOURCES.

Leg. 36, § 5, D., lib. V, tit. V. — **POTIER.** Propriété, n° 151.

Législation étrangère.

Deux-Siciles. — 473. Conf. à l'art. 548, C. F.

Louisiane. — 493. Id.

Sardaigne. — 432. Id.

Canton de l'Aud. — 349. Conf. à l'art. 548, C. F.

Haiti. — 433. Id.

Hollande. — 631. Id.

Prusse. — 275. Conf. à l'art. 518, C. F.
Canton de Berne. — 358. Le possesseur de bonne foi n'a point à rendre compte de l'usage ou de la consommation de la chose.

Bavière. — 20. Les fruits produits par la chose appartiennent au propriétaire de la chose, à moins qu'un seigneur n'y ait un droit acquis, comme l'usufruitier, le locataire, etc. (347, C. F.)

Quant à la possession des fruits provenant de la chose d'autrui, il faut distinguer entre le possesseur de bonne ou de mauvaise foi : au premier appartiennent

tous les fruits engrangés et séparés de leurs racines ; mais il doit restituer au propriétaire ce qui en existe encore, si celui-ci se présente avant le terme de la prescription (348-349, C. F.)

Le possesseur de mauvaise foi n'acquiert aucun droit sur les fruits, et doit en restituer la valeur ou l'équivalent dans le cas où ils seraient consommés (349, C. F.)

Le possesseur de bonne ou de mauvaise foi doit être indemnisé des frais de labour, etc. (518, C. F.)

COMMENTAIRE.

516. Les fruits de fonds cultivé par un tiers n'appartiennent au propriétaire qu'à charge de rembourser les frais de labour et semailles.

516 2°. Quel droit des semailles ?

546 2°. Quelles dépenses doit restituer le propriétaire ?

546 4°. Qu'entend l'art. 546 par le mot tiers ?

546 5°. Comment se fait la prise des fruits de labour et semailles.

Art. 549. Le simple possesseur ne fait les fruits siens que dans le cas où il possède de bonne foi : dans le cas contraire, il est tenu de rendre les produits avec la chose au propriétaire qui la revendique (5).

RÉDACTION COMPARÉE DES DIFFÉRENTS PROJETS.

3° PROJET DE CARRACIÈRE. — Art. 890. Le possesseur de bonne foi acquiert les fruits qu'il a perçus jusqu'au moment où le véritable propriétaire a formé contre lui une demande judiciaire.

PROJET DE LA COMMISSION DE GOUVERNEMENT. — Liv. II, tit. II, art. 6. Les produits de la chose n'appartiennent point au simple possesseur, et doivent être restitués, avec la chose, au propriétaire qui la revendique, excepté dans le cas où le détenteur en était possesseur de bonne foi (1).

PROJET DISCUTÉ AU CONSEIL D'ÉTAT. — Art. 7. Le simple possesseur ne fait les fruits siens que dans le cas où il possède de bonne foi. Dans tous les autres cas, il est tenu de rendre les produits avec la chose au propriétaire qui la revendique (2).

(1) OBSERVATIONS DES TRABAUX.

Tour, d'Angers. — Art. 6. On propose d'ajouter : « On remboursera aussi au possesseur de bonne foi les améliorations qui ont augmenté la valeur de l'héritage. » (Vernier, 1° Édition, no 7, même position).

Tour, de Montpellier. — Proposition.

Enfin la règle générale qui dépouille le possesseur des produits de la chose (liv. II, tit. II, sect. 1^{re}, art. 6), pour être restituée au propriétaire qui la revendique, excepté les cas de la bonne foi du possesseur, rencontre pareillement les plus graves inconvénients dans la pratique.

Cette règle est un contraire frappant avec celle qui régulièrement ne fait courir les intérêts des sommes dues que du jour que la demande en est formée au justice. On se saurait cependant disconvenir que les intérêts ne soient, à l'égard des sommes dues, ce que les fruits sont à l'égard des fonds, c'est-à-dire le produit de la chose. Ainsi les uns et les autres devraient être soumis à une seule et même règle : *ubi cadem ratio, idem jus*.

La faveur de cette règle peut tourner en abus de la part de propriétaires qui, pouvant toujours compter sur la restitution des fruits, négligent quelquefois en conséquence à ses vains, de différer de revendiquer la chose sans cependant laisser accomplir la prescription, procédé qui mériterait encore beaucoup moins de méconnaissance que la négligence et qui produirait le double inconvénient de laisser inerte le domaine des choses et d'opérer la ruine du possesseur.

La généralité de cette règle comprendrait même le cas de la spoliation ou de la réusurpation, pour faire remettre entre les mains du propriétaire les produits de la chose que le possesseur aurait reçus de lui-même, en vertu de la restitution ordonnée par le jugement intervenu dans l'instance au possesseur. Cependant cette restitution est envisagée comme une peine prononcée contre l'auteur du trouble ; et elle serait injuste, si l'objet de la restitution devait encore être restitué à ce dernier, lorsqu'il est reconnu propriétaire des fruits par le juge. Il est certain que celui-ci a toujours à s'empêcher d'avoir employé contre le possesseur les voies de fait que la justice repousse.

On ne peut pas se dissimuler toutes les liquidations des

fruits donnent lieu à des discussions interminables, et à des contestations dispendieuses, surtout lorsque la restitution remonte à des époques reculées.

L'exception donnée pour correctif à cette règle, et qui est prise de la bonne foi qui dispense le possesseur de restituer les fruits, est elle-même sujette aux plus grandes difficultés, et qui quelquefois à l'entraîne qu'il y a pour décider de cette même bonne foi, qui repose sur des titres erronés ou viciés.

Aussi, ces puissantes considérations ont fait adopter la règle contraire dans certains pays régu par le droit écrit. Là, sans aucune différence de fruits, sans aucune distinction entre les actions de bonne foi et celles appelées *stricti juris*, sans s'arrêter à la bonne ou mauvaise foi du possesseur, les fruits des biens-fonds, tous comme les intérêts des sommes dues, ne sont adjugés régulièrement que du jour de la demande judiciaire. On y excepte cependant quelques cas particuliers dont le privilège se fait sentir, tels que celui de la dot, celui de la légitime, le cas du vendeur qui retient la chose après en avoir reçu le prix, et la spoliation.

Dans ce système, intérêts et fruits, tout se règle uniformément, quelle que soit la différence des circonstances ; et si le propriétaire qui revendique la chose, et le créancier qui réclame les sommes dues, n'obtiennent pas respectivement les fruits et les intérêts perçus et discours antérieurement à leur demande, ils ont à s'imputer de ne pas l'avoir formée plus tôt en justice.

Il faut ici punir de leur négligence ou de leur retard, par la perte des fruits ou des intérêts, comme ils le seraient par la perte même de la chose ou des sommes capitales, s'ils laissent accomplir la prescription. C'est la tranquillité publique qui commande, dans l'un et l'autre cas, le sacrifice de la propriété particulière. Tout est lié, tout se tient dans un pareil système, qui coupe court aux contestations dont la sagesse de législateur doit toujours chercher à étouffer le germe.

(2) DISCUSSION AU CONSEIL D'ÉTAT.

La possession qui n'est qu'un fait, ne doit pas donner les fruits comme la propriété, qui est un droit. — Il ne serait pas juste, non plus, de soumettre le possesseur de bonne foi à des restitutions ruineuses.

ORDRE DE TRAVAIL. — Art. 6. La section propose de

substituer ces mots, dans le cas contraire, à ceux-ci, qui sont dans l'article : dans tous les autres cas ; le reste de l'article devant subsister.

De la manière dont cet article est conçu, on ne peut voir en opposition que le possesseur de bonne foi et celui de mauvaise foi. Le premier cas dont il est parlé dans l'article étant celui du possesseur de bonne foi, il ne peut être question que d'un autre cas contraire, qui est celui du possesseur de mauvaise foi.

(3) MOTIFS.

Exposé de motifs. — **Portalis** au corps législatif : « On a toujours distingué le simple possesseur d'avec le véritable propriétaire : la propriété est un droit, la simple possession n'est qu'un fait. Un homme peut être en possession d'une chose ou d'un fonds qui ne lui appartient pas ; dès lors peut-il s'approprier le produit de cette chose ou de ce fonds ? On décide, dans le projet de loi, que le simple possesseur ne fait les fruits siens que dans le cas où il possède de bonne foi.

Rapport. — **Vauze** au tribunal : « Lorsque la chose est en la possession d'un autre que le propriétaire, le possesseur est tenu de la rendre aussitôt qu'elle est revendiquée.

« Le projet n'exige pas que ce possesseur, s'il est de bonne foi, rende les fruits qu'il a perçus ; il l'y astreint s'il est de mauvaise foi ; cette distinction paraît infiniment juste.

« Le possesseur de bonne foi, croyant que la chose lui appartenait, a joui des fruits comme d'un accessoire de sa propriété : on ne peut lui imputer aucune faute ; et ce serait le

punir comme coupable en le forçant à restituer ce qu'il n'a peut-être plus.

« Il n'en est pas ainsi du possesseur de mauvaise foi. Dès qu'il savait, quand il a perçu les fruits, que la chose ne lui appartenait pas, il savait également qu'il n'avait aucun droit aux fruits. Il devait conserver les fruits comme la chose en légitime propriétaire. C'est pour le propriétaire seul qu'il a joui, comme c'est pour lui seul qu'il a possédé, et rien ne doit être excepté de la restitution. »

Discours. — **Caisses**, orateur du tribunal : « Une règle trop ancienne et trop constante pour n'être pas bien connue, c'est que le propriétaire du sol peut planter et bâtir au-dessus, fouiller et construire en-dessous, en un mot élever ou creuser à telle hauteur ou profondeur qu'il lui plaît.

« L'exercice de ce droit est restreint à la vérité par les lois sur les servitudes. Mais ces lois n'ont eu vue que d'empêcher l'abus du droit, et de forcer à supporter ce que dans la nature des choses chaque voisin doit souffrir.

« Tout propriétaire est assés tenu de se conformer aux lois et règlements relatifs aux mines. L'exploitation de certaines mines intéresse la nation entière.

« Il doit se conformer aux lois et règlements de police.

« L'action de la police intéresse la sûreté et la tranquillité publique.

« La restriction du droit de propriété en ses divers cas est un effet nécessaire des obligations résultant du pacte social. »

SOURCES.

Leg. 48 in pr. D., lib. XXI, tit. I. — Leg. 25, § 2. D., lib. XXII, tit. I. — Leg. 15, D., lib. VII, tit. IV. — Leg. 136, D., lib. I, tit. XVII. — Leg. 6, § 1. D., lib. VI, tit. I. — Leg. 12 et 22, cod. lib. III, tit. XXXII. — Leg. 4, § 2, cod. lib. X, tit. I. — **Portalis**, *Possession*, n° 82, 83. — *Prescription*, n° 78. — *Droit de propriété*, n° 153, 341, 346, 392, 393, 333, 336, 341, 358, 361, 352, 353, 343, 346, 355. — *Vente*, n° 326. — *Introd. gén.*, n° 107.

Législation étrangère.

Deux-Siciles. — 474. Conf. à l'art. 549, C. F.

Louisiane. — 494. Id.

Canton de l'Aud. — 349. Id.

Haïti. — 453. Id.

Sardaigne. — 433. Le possesseur de bonne foi fait les fruits siens et n'est tenu de restituer que ceux perçus dès le jour de la demande judiciaire.

435. Le possesseur de mauvaise foi est obligé de restituer non seulement tous les fruits perçus dès son injuste détention, mais encore ceux qu'il n'a pas perçus par sa faute et qu'un bon père de famille aurait pu percevoir.

436. Le possesseur, même de bonne foi, ne peut prétendre à aucune indemnité pour les améliorations qui n'existeraient plus lors de l'éviction.

Le possesseur de bonne foi aura droit de rétention sur les biens, pour raison des améliorations réelles et existantes. En cas de différence entre le prix des améliorations effectives et des sommes dépensées, il n'aura droit qu'à la plus faible des deux valeurs.

Hollande. — 630. Le possesseur de bonne foi n'est tenu à la restitution des fruits que depuis le jour des poursuites. Il peut recouvrer la chose jusqu'au remboursement des dépenses utiles.

632-633. Le possesseur du bonne foi est regardé comme un usultier.

634. Le possesseur de mauvaise foi est tenu :

1° De restituer les fruits ; mais il peut réclamer les frais et dépenses nécessaires de labours ;

2° Il est tenu à des dommages et intérêts ;

3° Si la chose ne peut pas être restituée, il en doit

le prix lors même qu'elle serait détruite, à moins qu'il ne prouve qu'elle aurait également péri entre les mains du propriétaire.

635. Celui qui s'est mis en possession par violence ne peut même réclamer les dépenses nécessaires.

636. Les dépenses utiles et d'agrément restent à la charge du propriétaire de mauvaise foi ; mais si les objets sont séparables, il peut les retirer.

Barrière. — Voyez sous l'art. 518.

Autriche. — 330. En cas d'éviction, le possesseur de bonne foi ne fait les fruits siens que quand ils sont détachés du sol.

Prusse. — 279. Si le propriétaire du sol sur lequel un tiers a ensemencé ou planté, veut en disposer pour un autre usage, il doit permettre à celui qui a fait les semences ou les plantations, de retirer ce qu'il pourra sans endommager le fonds ; il peut encore en laisser les fruits à celui qui a fait les semences, et prétendre à un dédommagement pour la privation de sa propriété.

Canton de Berns. — 338. Le possesseur de bonne foi évincé peut demander le remboursement des dépenses nécessaires et utiles ; quant aux dépenses d'ornement, il peut les enlever.

339. Le possesseur de mauvaise foi répond de tous les dommages que la personne a éprouvés par le fait de la non-possession de la chose, et même du gain perdu, s'il a usé de dol. Il peut demander le remboursement des dépenses nécessaires d'après leur valeur actuelle, et emporter ce qu'il a fait pour l'utilité et l'ornement.

COMMENTAIRE.

DE LA POSSESSION

435. Ce qu'est la possession. Comment elle consiste en une manière d'acquiescer suivant le droit des gens. Division de la matière.

CE QUE C'EST EN GÉNÉRAL QUE LA POSSESSION.

436. La possession est la détention d'une chose que l'on croit.

435. La possession d'une même chose ne peut exister simultanément entre les mains de plusieurs.

436. Comment la possession s'applique aux biens corporels et incorporels. Liaison entre le droit de possession et celui de propriété.

437. Leur différence en jurisprudence. L'une est la cause de l'autre.

438. Elles peuvent se trouver séparées et en des mains différentes.
439. En général la possession s'acquiert par la saisine corporelle. Exception pour l'héritier.
440. Des signes extérieurs qui peuvent et certains cas remplacer l'occupation corporelle.
441. Exemples dans le cas de vente d'un héritage ou d'une cave.
442. La vraie possession doit être caractérisée par l'intention de retenir la chose à titre de maître.
443. Comment se conserve *solo animo* la possession d'une chose qui nous appartient.
444. Cette conservation *solo animo* ne peut avoir lieu de la part de celui qui possédait pour prescrire.
445. Le domaine ne peut, comme la simple possession, être abandonné par le fait et l'intention du maître seul.

DES DIFFÉRENTS ESPÈCES DE LA POSSESSION QUALIFIÉE EN LA POSSESSION.

- 446 2°. Des différentes espèces et qualifications de la possession.

DE LA POSSESSION RÉELLE ET PROPREMENT DITE.

446. De la possession réelle et proprement dite.

DE LA POSSESSION IMPROPREMENT DITE, OU LA QUASI-POSSESSION.

447. La possession improprement dite ou quasi-possession s'applique aux choses incorporelles; principes du droit romain, quant aux servitudes, quant à la prescription.
448. Modifications dans les coutumes en France.
449. Règle générale du code civil sur ce point. Sa sagesse.
450. La prescription de précarie constitue, sous ce rapport, la différence fondamentale entre les servitudes continues et les servitudes discontinues.
451. On doit exclure cette prescription en fait de servitude discontinue qui entraîne la perception d'une partie des fruits du fonds.
452. On ne peut former la complainte possessoire en matière de servitudes discontinues.
453. Serait-il s'agit d'une servitude continue et apparente.

DE LA POSSESSION DE BONNE FOI.

454. Caractères de la possession de bonne foi. (Art. 550.) L'erreur de droit ne suffit pas pour constituer la mauvaise foi.
455. Le possesseur de bonne foi fait les fruits siens, comme le propriétaire, mais est tenu à leur restitution du jour que les vices de son titre lui sont connus.
456. Comment néanmoins la bonne foi n'est requise qu'au commencement pour la prescription acquiescive. Après la prescription, plan lieu à restitution des fruits.
457. Principes de l'ancienne jurisprudence en matière de restitution de fruits, surtout en cas de pétition d'hérédité.
458. Plan de différence entre les divers cas. (Art. 558 et 559 du code civil.)
459. Le possesseur de bonne foi n'est pas passible des dégradations à la chose pendant sa possession.
460. Possesseurs qui en seraient tenus. *Quid* des constructions, dépenses, améliorations, etc.?

DE LA POSSESSION DE MAUVAISE FOI.

461. Caractères du possesseur de mauvaise foi. Depuis quand doit-il les fruits?
462. Il doit les fruits que le propriétaire aurait pu naturellement percevoir.
463. Il répond des fruits d'autrui qu'il a voulu placer.
464. La chose est aux risques du possesseur de mauvaise foi.
465. De quelque manière que la chose volée ait péri ou ait été perdue.
466. Dans quels cas doit-il sous ce rapport être traité comme un véritable voleur?
467. Des dépenses dont on doit tenir compte au possesseur de mauvaise foi lorsque la chose n'a pas péri.

DE LA POSSESSION CIVILE.

468. Ce que c'est; quels sont ses caractères pour fonder la prescription?
469. Quel est le délai après lequel on doit dire qu'il y a discontinu dans la possession, et interruption dans la prescription.

470. La possession civile doit être non interrompue. Interruption naturelle et civile.

471. La possession civile doit être paisible. Pourquoi?
472. Elle doit être publique. Pourquoi?
473. Non équivoque. Pourquoi? Exemple.
474. Elle doit être sacrée à titre de propriété.
475. Fondée sur un titre juste, vrai ou présumé. Titre juste.
476. Titre vrai ou présumé, qu'entend-on par là? Titre présumé.

477. Comment la possession peut être civile quoique accompagnée de mauvaise foi.

478. Motifs puissants pour lesquels le législateur a consacré les effets de la possession civile.

DE LA POSSESSION NATURELLE OU DE FAIT.

479. Ce qu'elle est par opposition à la possession civile.
480. De celle de l'usurpateur durant le temps de sa violence.

DE LA SIMPLE RÉTENTION.

481. Ce que c'est et à quel elle appartient.
482. Différence entre la possession naturelle et la simple détention.
483. Différence entre ceux qui possèdent pour eux-mêmes et ceux qui possèdent pour autrui. Droit d'agir en justice.

DES PRINCIPAUX EFFETS DE LA POSSESSION.

484. La possession fait le principe générateur de la propriété.
485. De la préférence accordée à la cause du possesseur. Il n'a rien à prouver contre qui ne possède pas.
486. Différence de qualification entre les actions immobilières qui ont pour objet la propriété, et celles qui ont trait à la possession.
487. Le possesseur est toujours défendeur à l'action pétitoire. Au possesseur quand le possesseur est-il mis en possession?
488. En cas de concurrence entre l'action pétitoire et l'action possessoire, celle-ci est jugée la première.
489. La distinction entre le possesseur et le pétitoire n'a rapport qu'aux immeubles. Pour les meubles possession vaut titre.
490. De la complainte et de la pétitionnaire.
491. Principe suivi pour la réintégration.
492. Conséquence du principe *ante omnia violentie eorum examiniat precipimus*.
493. Pour compléter la prescription on peut joindre sa possession à celle de son auteur.
494. Distinction entre la cause du successeur à titre particulier et du successeur à titre universel. Principes quant à celui-ci.
495. Règles à suivre pour le cas de successeur à titre particulier.

DE LA TRADITION.

496. Ce qu'est la tradition.
497. Comment elle est la cause de la possession civile et du domaine. Sa nécessité pour fonder les actions possessoires.
498. Exception en faveur de l'héritier légitime ou du légataire universel non en concours avec un héritier à réserve. La tradition transfère le domaine d'une chose mobilière.
499. En droit romain la tradition était nécessaire pour transférer le domaine des meubles et immeubles.
500. Aujourd'hui pour les immeubles, elle n'est nécessaire que pour en transférer la possession. Contrats qui n'existent que par elle.
501. Relativement à la possession seule, la tradition, quoique faite par un possesseur vicieux, peut donner le droit de prescrire.
502. Diverses espèces de tradition. De la tradition réelle.
503. De la tradition feinte.
504. De la tradition symbolique.
505. Signification en outre obligée dans le transport des créances.
506. De la tradition par équipollence.
507. Conditions pour que la tradition opère la translation du domaine ou l'usage des choses. Conditions du consentement.
508. Elle requiert capacité d'aliéner. Cas où elle est valable, faite par un incapable.
509. Elle doit être faite en exécution d'une juste cause. *Quid* si la cause est conventionnelle?

510. La cause putative et non réelle est insuffisante.
 511. Distinction importante entre le défaut de cause dans une obligation, et le défaut d'action pour forcer au paiement.
 512. La tradition, pour être valable, ne doit pas avoir une cause révoquée par le droit civil.
 513. On par la morale. Distinctions pour la répétition.
 514. Pas lieu à répétition si les deux parties ont été complices de l'immoralité ou si elle n'existe que chez celui qui donne.
 515. La tradition doit être exempte de toute erreur substantielle.
 516. De l'erreur sur le corps de la chose. *Quid* si l'on a agi par le fait d'un mandataire dans l'erreur, quand le mandant n'y était pas, et réciproquement?
 517. De l'erreur sur la qualité de la chose. *Quid* s'il n'y a erreur que de la part de celui qui a reçu à titre gratuit?
 518. *Quid* si la même erreur a été commise par celui qui a acquis à titre onéreux?
 519. Différence entre l'erreur sur la chose ou la qualité de la chose.
 520. Dans quelle cas cette différence vient à cesser.
 521. De l'erreur sur la personne, distinction entre le cas du titre onéreux et celui du titre lucratif.
 522. De l'erreur sur la cause de la tradition.
 523. Cas dans lesquels l'erreur sur la cause de la tradition n'empêche pas le transfert du domaine.

DE LA PRESCRIPTION.

517. Équité du principe par lequel le possesseur de bonne foi fait les fruits siens à l'exclusion du propriétaire. *Quid* du trésor et des mines trouvés par le possesseur? *Est-ce par droit d'accession que le possesseur de bonne foi fait les fruits siens?*
 517 2°. Le possesseur et le propriétaire n'acquiescent pas les fruits au même moment. La prescription est une condition imposée au possesseur.
 517 3°. Quel est l'acte qui constitue la prescription?
 517 4°. Les fruits civils entrent dans notre mobilier d'un jour à l'autre, avant que le quartier soit échu.
 517 5°. Fruits dont ne profite pas le possesseur de bonne foi. *Futaies, Mines.*
 517 6°. Indemnité qu'il peut devoir de ce chef. *Quid* si la coupe a été faite par son successeur immédiat ou éloigné, et que celui-ci soit insolvable?
 517 7°. Le travail des animaux est un fruit. Sa différence avec les autres fruits.
 518. Abandon des principes du droit romain, qui restreignait ce principe au cas du possesseur à titre particulier.
 518 2°. L'héritier putatif acquiert-il les fruits antérieurs à sa possession? *Discussion et critique d'un arrêt de la cour de cassation de France.*
 518 3°. En droit romain les fruits naturels étaient-ils attribués au possesseur de bonne foi?

Art. 550. Le possesseur est de bonne foi quand il possède comme propriétaire, en vertu d'un titre translatif de propriété dont il ignore les vices. — Il cesse d'être de bonne foi du moment où ces vices lui sont connus (3).

RÉACTION COMPARÉE DES DIFFÉRENTS PROJETS.

PROJET DE LA COMMISSION DU GOUVERNEMENT. — Liv. II, tit. II, art. 7. *Le possesseur de bonne foi est celui qui a possédé comme propriétaire en vertu d'un titre translatif de propriété, mais erroné ou vicieux (1).*
 PROJET DISCUTÉ AU CONSEIL D'ÉTAT. — Art. 8. *Le possesseur est de bonne foi quand il possède comme propriétaire, en vertu d'un titre translatif de propriété dont il ignore les vices.*
Il cesse d'être de bonne foi du moment où ces vices lui sont connus (2).

(1) OBSERVATIONS DES TRIBUNAUX.

TRIB. N'ARCAIS. — Art. 7 de la propriété. Ajouter ces mots : *À moins que l'erreur ou le vice ne soit à sa connaissance du possesseur.*

TRIB. DE BRANCON. — Art. 7. Au lieu de *erroné ou vicieux*, il paraîtrait préférable d'ajouter : *Affecté d'une erreur ou d'un vice qu'il ignorait.*

TRIB. D'ANGERS. — Au lieu de *erroné ou vicieux*, il paraîtrait préférable d'ajouter : *Affecté d'une erreur ou d'un vice qu'il ignorait.*

COUR DE LYON. — Il serait important d'ajouter qu'il cesse d'être de bonne foi dès que l'erreur ou le vice lui sont connus.

(2) DISCUSSION AU CONSEIL D'ÉTAT (27 vend. an III).

1. *Il n'est pas besoin, comme par le passé, d'une interpolation judiciaire pour constituer le possesseur en mauvaise foi. Les tribunaux jugent d'après leur conscience.*
2. *La loi civile ne scrute point la conscience : elle doit croire que le possesseur ignorait les vices de son titre, quand il n'est pas constaté qu'il les connaissait, dès que l'erreur cesse de mauvaise foi commence.*

1. L'article 8 est discuté.

MALLEVILLE pense que la règle établie par la dernière partie de l'article est trop vague : elle ferait naître des contestations sur le moment où la bonne foi du possesseur a cessé. La jurisprudence ne préviendrait par une règle plus précise ; elle répéterait le possesseur de bonne foi jusqu'à l'interpolation judiciaire.

TRÉVISEUX répond que cette jurisprudence n'était pas universelle : on suivait plus ordinairement le principe posé par l'article. Ce n'est en effet que par les circonstances qu'on peut juger quand le possesseur a cessé d'être de bonne foi. Le conseil d'État partage cette opinion.

L'article est adopté.

(3) MOTIFS.

II. *Exposé de motifs.* — PORTALIS au corps législatif : « La bonne foi est constatée quand le possesseur jouit de la chose comme propriétaire, et en vertu d'un titre translatif de propriété dont il ignore les vices.

« Il est censé ignorer les vices de son titre, tant qu'on ne constate pas qu'il les connaissait.

« La loi civile ne scrute pas les consciences ; les pensées ne sont pas de son ressort ; à ses yeux le bien est toujours prouvé quand le mal ne l'est pas. »

RAPPORT. — FAUCON au corps législatif : « Il est évident que la bonne foi n'a lieu qu'avec un titre dont on ignore les vices, et qu'on a pu croire valable.

« A l'insu même ou le possesseur connaît ces vices, il doit rendre la chose ; tant qu'il la garde, ce n'est qu'un possesseur de mauvaise foi.

« Le projet le dit formellement. Tel est le droit d'accession sur ce que la chose produit. »

DISCOURS. — GARNIER, orateur du tribunal : « Cependant on a maintenu la distinction si juste, et qui a saisi de tout temps entre le possesseur de bonne foi et celui de mauvaise foi.

« Cette distinction a amené naturellement la définition du possesseur de bonne foi.

« Elle est ainsi conçue :

« Le possesseur est de bonne foi quand il possède comme propriétaire, en vertu d'un titre translatif de propriété dont il ignore les vices.

« Il cesse d'être de bonne foi du moment où ces vices lui sont connus.

« Cette définition est plus positive qu'aucune de celles qui se trouvent dans le droit romain et dans quelques coutumes, et elle évite beaucoup de contestations ; car il s'en est dit souvent, et en différents sens, qui sont subordonnées à la qualité de la possession. »

SOURCES.

Leg. 126 et 151, D. lib. L. tit. XVII — Leg. 109, D. lib. L. tit. XVI. — Leg. 25, § 2, D. lib. V. tit. V. — Leg. 22, cod. lib. III. tit. XXXII. — *POTHIER. Propriété*, nos 395, 342, 396, 311, 397, 357. — *Fente*, n° 374. — *Cont. de mar.*, n° 588.

Législation étrangère.

Deux-Siciles. — 475. Conf. à l'art. 550, C. F.
Sardaigne. — 451. Id.
Canton de Faud. — 550. Id.

Louisiane. — 495. Conf. à l'art. 550, C. F.
Haïti. — 455. Id.

COMMENTAIRE.

549. Caractère du possesseur de bonne foi. Conséquences :
1^{re} quant au précaire, 2^e quant à la preuve.
549 2^a. La bonne foi est présumée.
549 3^a. Par quel genre de preuve prouve la mauvaise foi du possesseur ?
549 4^a. L'erreur de fait provenant d'une ignorance crasse n'est pas excusable.
549 5^a. Le dol est exclusif de la bonne foi.
549 6^a. Il en est de même de l'erreur basée sur l'ignorance d'ordres de l'autorité.
549 7^a. Le fait qui établit la mauvaise foi doit être précis. Il peut exister avant un acte judiciaire.
549 8^a. La fautive interprétation de la clause d'un acte n'est pas toujours constitutive de la mauvaise foi.
550. La mauvaise foi exige une connaissance, non une présomption des vices d'autrui. Erreur de droit. Application par le Juge. Les fruits sont-ils dus à partir de la demande seulement ?
550 2^a. Généralement les vices de forme de l'acte d'acquisition ne constituent pas ce qu'on appelle vices de titre.
550 3^a. Il n'en serait pas ainsi du cas où un individu achèterait sciemment d'un tuteur les biens d'un mineur, sans l'emploi des formalités.
550 4^a. Dans certains cas on peut gagner les fruits, quoiqu'on ne puisse prescrire.
550 5^a. Pour la prescription la bonne foi n'est requise que dès le principe, tandis que pour l'acquisition des fruits elle est exigée à chaque fait de perception.
550 6^a. Si la prescription finit par s'accomplir, le possesseur garde les fruits qu'il a perçus même à une époque où il savait déjà que c'était la chose d'autrui.

- 550 7^a. Il est indifférent, quant à l'acquisition des fruits, que le possesseur ait reçu la chose à titre gratuit ou à titre onéreux.
550 8^a. Le possesseur qui a eu gain de cause au possessoire et qui a perdu au pétitoire, ne doit pas les fruits du jour de la demande au possessoire.
550 9^a. La demande périmée ne néanmoins constitue en mauvaise foi.
550 10^a. Le possesseur de bonne foi doit-il, à partir de la demande, les intérêts des fruits échus depuis cette demande ?
551. L'héritier de celui qui possède sans titre peut-il de son chef prétendre ses fruits par lui perçus ? Controverse.
551 2^a. Le possesseur de mauvaise foi restitue non-seulement les fruits qu'il a perçus, mais ceux qu'il aurait dû percevoir.
551 3^a. En droit romain on restituait les fruits non consommés. Abandon de ce principe.
551 4^a. La prescription de cinq ans, établie par l'art. 2257, n'est point applicable aux restitutions de fruits.
551 5^a. Comment se fait la restitution. De la liquidation et devant qui.
551 6^a. Le possesseur de mauvaise foi doit continuer l'administration.
552. Quelles charges incombent au possesseur.
552 2^a. Des charges des fruits. Impenses faites en remède. Renvoi.
553. Le possesseur de bonne foi faisant les fruits siens, doit l'impôt foncier.
554. En est-il de même du possesseur de mauvaise foi, obligé à la restitution des fruits ?

Art. 551. Tout ce qui s'unit et s'incorpore à la chose appartient au propriétaire, suivant les règles qui seront ci-après établies.

RÉDACTION COMPARÉE DES DIVERS PROJETS.

2^o PROJET DE CARRACÈRES. — Art. 90. Le propriétaire acquiert de plein droit ce qui s'unit et s'incorpore à sa propriété.

PROJET DE LA COMMISSION DU GOUVERNEMENT. — Liv. II, tit. II, art. 8. Le droit de propriété donne en général au propriétaire, par droit d'accession, tout ce qui s'unit et s'incorpore à sa chose.

Mais cette règle générale reçoit plusieurs modifications, selon que la chose à laquelle se fait l'union est immobilière ou mobilière, et suivant les diverses manières dont l'union se fait (1).

PROJET DÉPOSÉ AU CONSEIL D'ÉTAT. — Art. 9. Tout ce qui s'unit et s'incorpore à la chose appartient au propriétaire, suivant les règles qui seront ci-après établies (2).

(1) OBSERVATIONS DES TRIBUNAUX.

TRIB. DE ROEN. — Jusqu'à ce qu'il soit mis en place par l'ouvrier. Cet article est au moins obscur; veut-on dire jus-

qu'à ce qu'ils soient employés par l'ouvrier, ou seulement jusqu'à ce qu'ils soient réunis par l'ouvrier sur la chantier de construction ?

(2) Voyez art. 546.

SOURCES.

INSTIT. Lib. II, lit. I, §§ 26 et 29. — *POTHIER. Propriété*, n° 156.

Législation étrangère.

Deux-Siciles. — 476. Conf. à l'art. 551, C. F.
Louisiane. — 496. Id.
Sardaigne. — 457. Id.

Canton de Faud. — 551. Conf. à l'art. 551, C. F.
Hollande. — 615. Id.
Haïti. — 456. Id.

Autriche. — 404. On est également propriétaire par droit d'accession de ce qui naît d'une chose, ou de ce qui s'y unit, sans cession expresse. (517-551, C. F.)

L'accession est, ou naturelle, ou artificielle, ou mixte.

COMMENTAIRE.

Voy. art. 552 et suivants.

Art. 552. La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. — Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre des *Servitudes ou Services fonciers*. — Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police (5).

RÉDACTION COMPARÉE DES DIFFÉRENTS PROJETS.

1^{er} PROJET DE CARRACÉRI. — Art. 7. La propriété des mines et minières, tant métalliques que non métalliques, est ou nationale, ou communale ou privée, suivant que le fonds appartient à la république, ou à une commune, ou à un individu.

Mais dans aucun cas, ces mines ne peuvent être exploitées que du consentement et sous la surveillance de la nation, d'après le mode déterminé par la loi.

2^e PROJET DE CARRACÉRI. — Art. 68. Les mines sont toujours à la disposition de la nation.

Ceux à qui elles appartiennent ne peuvent les exploiter que de son consentement et sous sa surveillance.

3^e PROJET DE CARRACÉRI. — Art. 408. Les mines et minières sont toujours à la disposition de la nation.

Les communes ou les particuliers à qui elles appartiennent ne peuvent les exploiter que de son consentement et sous sa surveillance.

Art. 409. Lorsque les propriétaires veulent exploiter les mines qui se trouvent dans leur fonds, la permission ne peut leur en être refusée.

Ils ont aussi la préférence lorsque le corps législatif en ordonne l'exploitation.

Art. 410. Si les propriétaires n'usent point de la faculté qui leur est accordée par l'article précédent, ils sont indemnisés.

Art. 411. Cette indemnité, — tant les objets qui en dépendent, — l'exercice de la surveillance nationale sur les mines, en indemnisant, à dire d'experts, le propriétaire, tant du dommage fait à la surface, que de la valeur des substances extraites.

Art. 412. A l'égard des substances autres que les mines, les propriétaires les exploitent sans permission.

Art. 413. Au défaut d'exploitation de leur part, et dans le cas seulement de nécessité pour les grandes routes, ou pour les travaux d'une utilité publique, le directeur exécutif peut ordonner que ces substances soient exploitées, en indemnisant, à dire d'experts, le propriétaire, tant du dommage fait à la surface, que de la valeur des substances extraites.

PROJET DE LA COMMISSION DU GOUVERNEMENT. — Liv. II, tit. II, art. 9. La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous.

Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre IV ci-après des *Servitudes*.

Il peut faire au-dessous toutes les constructions et les fouilles qu'il juge à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent produire, sauf les modifications résultant des règlements relatifs aux mines (1).

PROJET DISCUTÉ AU CONSEIL D'ÉTAT. — 1^{re} rédaction. — Art. 10. Littéralement conforme à l'article ci-dessus, sauf le mot *produits*, qui remplace le mot *profits* (2).

2^e rédaction. — Art. 10. Conforme à la 1^{re} rédaction, mais avec l'addition finale et des règlements de police (3).

(1) OBSERVATIONS DES TRÉSORIERS.

TAUX DE SURVEILLANCE. — Art. 2. Ne contiendrait-il pas de déterminer la propriété des mines, laquelle se trouve qu'imparfaitement dans la deuxième partie de l'art. 9?

TAUX D'ARRÊT. — Et au fourbage.

TAUX DE LUXE. — Il est nécessaire d'expliquer ici ce qu'on entend par *mines* : le sens de ce mot doit être restreint aux métaux ; il ne comprend pas les pierres à bâtir, la chaux, les carrières, même des marbres, la craie, le gypse ou plâtre, la merne, le sable, la tourbe, les charbons fossiles et autres matières semblables.

Même en ce qui concerne les mines de métaux, il est important 1^o de consacrer le principe que le propriétaire a le

droit de les exploiter, et qu'il est toujours préféré pour l'exploitation à celui qui, à défaut par lui d'exploiter, en demande la concession jusqu'à ce qu'il l'ait obtenue ; 2^o de fixer, d'après une évaluation proportionnelle de la propriété minière, tant qu'on s'apprête à en tirer, des dépenses qu'il en coûte pour exploiter, et du risque que court l'exploitant, le genre et la quantité d'indemnité qui doit être payée au propriétaire par le concessionnaire.

On ne peut laisser aux règlements que ce qui est relatif au mode de l'exploitation.

3^o Il est encore important de statuer sur ce qu'on appelle un trésor, c'est-à-dire un ancien dépôt d'argent ou d'autres choses précieuses mises dans un lieu caché, que quelque événement ou quelque fouille fait découvrir sans qu'on puisse

savoir quel en est le maître; cet article maintient que la propriété territoriale s'étend depuis le sol jusqu'aux entrailles de la terre, et embrasse par conséquent tout ce qui s'y trouve renfermé, accorde implicitement le trésor au propriétaire du sol par droit d'accession et d'incorporation : mais il est nécessaire que le principe soit clairement décelé, parce qu'autrefois le fief s'en était arrogé son tiers par le droit du plus fort. Depuis la révolution cet usage est aboli. Le code Cambacérès, auquel plusieurs de ces observations ont été et seront encore tirées, code clair, précis, méthodique, et le premier en France qui ait embrassé l'universalité du droit civil, contient sur ces trésors les dispositions suivantes :

« Celui qui trouve un trésor dans son propre fonds en acquiert la propriété.

« Il n'est permis à qui que ce soit de faire des recherches dans le fonds d'autrui, sous prétexte d'y chercher un trésor.

« Un trésor trouvé dans le fonds d'autrui se partage entre celui qui l'a trouvé et le propriétaire du fonds.

« La clarté, la sûreté des maisons, n'exigent-elles point de la part de tous les propriétaires des communes populeuses une convention sur la hauteur des constructions, que le code pourrait rédiger en ces termes ?

« Nul ne peut élever, dans les places et les rues, une construction qui excède le double de leur largeur.

Tels, ne NIXIS, — ici il faudrait désigner expressément le trésor trouvé, parmi les profits du propriétaire du sol, ou faisant partie de la propriété; et cela afin qu'il n'arrivât pas, lorsqu'on rédigerait les lois de police qui sont annoncées à l'article 1 des dispositions générales du livre III, qu'on attribût au domaine public les droits qu'autrefois les seigneurs ou le domaine royal s'étaient arrogés sur les trésors trouvés, même dans les fonds des particuliers.

(2) DISCUSSION AU CONSEIL D'ÉTAT (27 read. au XII).

L'article 10 est discuté.

REGAUD (de Saint-Jean-d'Angely) dit que dans les villes, et même quelquefois dans les campagnes, les lois et règlements de police limitent le droit qu'a le propriétaire de faire, dans le sol et même à la superficie, les constructions et les fouilles qu'il juge à propos.

Des lois de voirie urbaine et rurale modifient également l'usage du droit de propriété. La loi du 28 juillet 1791, sur les mines, établit aussi des restrictions nécessaires à maintenir; il conviendrait donc de rédiger ainsi : *Sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police.*

L'article est adopté avec cet amendement.

(3) MOTIFS.

Exposé de motifs. — PORTALIS au corps législatif : « Nous avons posé le principe que la propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous.

« Nous en avons conclu que le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions, et au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il juge convenables.

« On comprend que la propriété serait imparfaite, si le propriétaire n'était libre de mettre à profit pour son usage toutes les parties extérieures et intérieures du sol ou du fonds qui lui appartient, et s'il n'était le maître de tout l'espace que son domaine renferme.

« Nous n'aurons pourtant pas dissimulé que le droit du propriétaire, quelque étendu qu'il soit, emporte quelques limites que l'état de société rend indispensables.

« Vivant avec nos semblables, nous devons respecter leurs droits, comme ils doivent respecter les nôtres. Nous ne devons donc pas nous permettre, même sur notre fonds, des procédés qui pourraient blesser la tranquillité d'un voisin ou de tout autre. La nécessité et la multiplicité de nos commutations sociales ont entraîné, sous le nom de servitudes et sous d'autres, des devoirs, des obligations, des services, qu'un propriétaire ne pourrait méconnaître sans injustice, et sans rompre les liens de l'association humaine.

« En général, les hommes sont assez clairvoyants sur ce qui les touche. On peut se reposer sur l'énergie de l'intérêt personnel du soin de veiller sur la bonne culture. La liberté laisse au cultivateur et au propriétaire, fait de grands biens et de petits maux. L'intérêt public est en sûreté quand, au lieu d'avoir un ennemi, il n'a qu'un garant dans l'intérêt privé.

« Cependant comme il est des propriétés d'une telle nature que l'intérêt particulier peut se trouver facilement et fréquemment en opposition avec l'intérêt général dans la manière d'user de ces propriétés, on a fait des lois et des règlements pour en diriger l'usage. Tels sont les domaines qui consistent en mines, en forêts et en d'autres objets pareils, et qui dès lors nous ont tous les temps fixé l'attention du législateur.

Dans nos grandes villes, il importe de veiller sur la régularité et même sur la beauté des édifices qui les décorent. Un propriétaire ne saurait avoir la liberté de contrarier par ses constructions particulières les plans généraux de l'administration publique.

« Un propriétaire, soit dans les villes, soit dans les champs, doit encore se résigner à subir les gênes que la police lui impose pour le maintien de la sûreté commune.

« Dans toutes les occurrences, il faut soumettre toutes les affections privées, toutes les volontés particulières, à la grande pensée du public.

Rapport. — FÉLIX au tribunal : « Une règle trop ancienne et trop constante pour n'être pas bien connue, c'est que le propriétaire du sol peut planter et bâtir au-dessus, fouiller et construire au-dessous, en un mot creuser ou creuser à telle hauteur ou profondeur qu'il lui plaît.

« L'exercice de ce droit est restreint à la vérité par les lois sur les servitudes. Mais ces lois n'ont en vue que d'empêcher l'abus du droit, et de forcer à supporter ce que dans la nature des choses chaque voisin doit souffrir.

« Tout propriétaire est aussi tenu de se conformer aux lois et règlements relatifs aux mines. L'exploitation de certaines mines intéresse la nation entière.

« Il doit se conformer aux lois et règlements de police.

« L'action de la police intéresse la sûreté et la tranquillité publique.

« La restriction du droit de propriété en ces divers cas est un effet nécessaire des obligations résultant du pacte social.

Discours. — GASTRE, orateur du tribunal : « On a fixé dans l'article 552 (le de la rédaction définitive) ce principe élémentaire, que la propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous; et les dispositions des articles suivants, jusqu'au 556^{me}, ne sont que des conséquences sagement déduites de ce principe.

« On n'y a pas oublié la limitation nécessaire relativement aux lois des servitudes, aux règlements de police, et à ceux qui concernent les mines. »

SOURCES.

Leg. 1 et 34. D., lib. VIII, tit. II. — Leg. 21, § 4. D., lib. XLIII, tit. XXIV. — Leg. 1, 8, 9, cod. lib. VIII, tit. X. — *cout.* Normandie, art. 604. — *Peris.* art. 187 et 191. — *Loen.* art. 269 et 146. — *Châlons.* art. 143 et 145. — *Reims.* art. 366 et 367. — *Arrêts de LAMOUSSE.* II^e partie, tit. XX, art. 15. — *POTHIER.* Communauté, n^o 22.

Législation étrangère.

Dixes Siciles. — 477. Comme 552, C. F.
Lou. et sa. — 497. Id.
Sardaigne. — 458. Id.
Canton de Faud. — 352. Id.
Hollande. — 626. Id.
Malte. — 437. Id.
Canton de Fribourg. — 499. Comme 552, dernier paragraphe, C. F.

Berne. — Le droit du propriétaire du fonds s'étend à l'infini au-dessus et au-dessous.

Bavière. — Voy. art. 555.

Autriche. — 422. Quant aux choses immobilières, la propriété s'étend au-dessus et au-dessous. Les plantations, les fouilles, etc., en font partie.

DES AVANTAGES ET ÉVÉNEMENTS QUE LE PROPRIÉTAIRE EST AUTOURNÉ LIGES DE PERCEVOIR AU ROYEN DES FOUILLES QUI SERAIENT PRATIQUÉES DANS SON FONDS, OU QUI N'AURAIENT POUR OBJET NI SES MINÉRAUX, NI SES RIVES PROPRESMENT DITES.

714. Le droit de propriété, quant aux fouilles, moins étendu qu'à l'égard des événements ordinaires du sol. Extractions à ciel ouvert.

DES MINÉRAUX, DES ÉTABLISSEMENTS DE FORGES DESTINÉS À LEUR MANIPULATION; DES TOURBIÈRES, ET DES CARRIÈRES.

715. Servitudes imposées aux fonds qui les renferment, à raison de ces matières. Division du la matière.

DES TERRES FERTILES ET ALUVIENNES.

716. Ce que c'est. Règles pour leur exploitation. Indemnité au propriétaire du sol judiciairement fixée.

DES MINÉRAUX DE FER D'ALLUVION.

717. Division de la matière.

718. Origine naturelle du minéral du fer d'alluvion.

719. Quelle est la nature légale d'une mine de fer d'alluvion? Est-elle meuble ou immeuble? Conséquence quant à l'usufruit et à la communauté.

720. Si la mine découverte sur le terrain d'un tiers était concédée à l'un des époux, la communauté en profiterait sans récompense.

721. Des droits qui appartiendraient au créancier hypothécaire en cas de diminution de valeur dans le fonds hypothéqué, par l'exploitation d'une mine.

722. Système de la loi pour l'établissement des forges et patouilles nécessaires à la manipulation du minéral.

723. Comment doit être octroyée la permission du droit d'exploiter les mines de fer d'alluvion.

724. Considérations sur le conflit qui doit s'élever entre l'intérêt public, l'intérêt des propriétaires du fonds et celui des maîtres de forge.

725. De cas où c'est le propriétaire lui-même qui veut exploiter la mine.

726. Il n'est obligé qu'à faire sa déclaration, qui vaut permission.

727. Il peut être obligé à exploiter ou déchu de son droit par les maîtres de forges voisins.

728. Formalités à remplir par ces maîtres de forges. Leurs obligations quant à la surface. Du conflit d'intérêts de plusieurs propriétaires d'usines.

729. Du cas où l'un de ces propriétaires d'usines serait en même temps propriétaire du terrain contenant le minéral.

730. Comment on doit statuer sur les conflits d'intérêts entre les maîtres de forges et les propriétaires, touchant l'achat du minéral. Texte des art. 87-92 de la loi du 21 avril.

731. Pour être vendu si livré, ce minéral doit-il être brut ou déjà lavé au patouillet?

732. Doit-on renouveler les expertises estimatives du minéral chaque fois qu'il s'agit d'en faire des livraisons au maître de l'usine?

733. Des autorités compétentes pour statuer sur les difficultés relatives aux mines d'alluvion.

DES TOURBIÈRES.

734. Leur exploitation ne peut avoir lieu sans le consentement du propriétaire. Conditions de l'exploitation. Quand leur produit est classé au rang des fruits.

DES CARRIÈRES.

735. Ce que c'est. Conditions de l'exploitation des carrières à ciel ouvert.

736. Surveillance particulière à laquelle sont soumises les carrières exploitées à l'aide de puits et galeries.

DES MINES PROPRESMENT DITES.

737. Importance des mines par rapport aux besoins de la société. Division de la matière du traité.

RAPPORT ANALYTIQUE DES LOIS TANT ANCIENNES QUE NOUVELLES SUR LES MINES.

738. En droit romain les mines sont distinguées des autres biens. Droit de dîme dont elles étaient frappées.

739. Dispositions analogues des anciennes ordonnances françaises.

PROLOGUE.

740. Erreur des auteurs qui ont annoncé que la propriété des mines faisait anciennement, en France, partie des immeubles du roi.

741. Lois et règlements qui régissent la matière depuis la révolution française.

742. Différence fondamentale entre la nature des concessions de mines sous les lois anciennes et la nature de ces mêmes concessions sous la loi du 21 avril 1810.

743. La loi du 21 avril 1810 n'a pas entièrement abrogé celle du 23 juillet 1791.

CE QU'ON DOIT ENTENDRE PAR RIVE PROPRESMENT DITE.

744. Ce que c'est. Distinction entre les mines proprement dites et les minières.

745. Leur importance dans l'État. Conséquence quant à leur exploitation.

746. Les mines sont, quant à leur disponibilité, dans la haute domaine public du corps social.

DE LA RECHERCHE ET DE LA DÉCOUVERTE DES MINES.

747. Motifs qui ont fait soumettre la propriété des mines à des règlements particuliers d'administration publique.

748. Explication de l'article 10 de la loi du 21 avril 1810, qui autorise les explorations dans le terrain d'autrui.

749. À défaut de consentement par le propriétaire, la permission émane de l'autorité administrative.

750. Compétence quant aux indemnités. Distinction, suivant qu'il y a ou non convention avec le propriétaire.

751. Moyens d'écarter la loi en ce qu'elle ordonne une indemnité préalable aux travaux.

752. Lieux réservés où les travaux dépendent uniquement du consentement du propriétaire. Art. 11 de la loi.

753. Les cent mètres voisins des enclos muraux sont grevés d'une servitude négative en faveur de ces enclos.

754. Quid s'il s'agissait d'un enclos entouré de murs, mais non attenant à une habitation?

755. Rappel de la jurisprudence française sur le point de savoir s'il faut être propriétaire des cent mètres pour y interdire des travaux.

756. Explication de l'art. 11 de la loi à l'appui de cette jurisprudence. Question résolue par les principes en matière de servitudes. Règles de compétence.

757. Peut-on pousser des travaux souterrains sous la partie réservée?

DES FORMALITÉS POUR OBTENIR LA CONCESSION DES MINES.

758. Nécessité des concessions. Ici la prescription inopérante. Sans concession pas de bénéfices du possesseur.

759. Formalités de la demande. Publications. Leur but. Cas de nullité.

760. Suite du précédent.

DE L'INTENTION DE L'INVENTEUR OR CONCESSION ET DE SES EFFETS.

761. Considérations qui militent en faveur de l'inventeur et du propriétaire du sol.

762. Droits de propriété à la mine résultant de la concession. Effet de la séparation des deux propriétés.

763. Actions ou intérêts sont meubres. Sous la loi de 1791 la concession était meuble. Et tombait en communauté.

764. La mine concédée à un époux, avant son mariage et sous la loi de 1791, tombe en communauté.

765. Charges ordinaires de la concession.

766. Motifs qui font tasser au gouvernement le règlement des droits de l'inventeur qui n'obtient pas la concession. Dispositions de la nouvelle loi française, quant aux représentants des sociétés.

OR LA NATURE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ QUI APPARTIEND AU CONCESSIONNAIRE DANS LA RIVE QUI LUI A ÉTÉ LÉGALEMENT CONCESSIONNÉE.

767. Sous le rapport du droit de jouir librement, la propriété des mines est loin d'être parfaite. Quant au droit de disposer, principes de la loi de 1791.

768. Obligation de faire approuver la cession par le gouvernement. Arrêté du 3 nivôse an 11. Conséquence pour l'usufruitier. Loi de 1810.

769. Motifs pour soutenir que l'arrêté du 3 nivôse est abrogé.

770. Leur résultat par l'auteur, qui coécrit à la non-abrogation.

771. Réponse à l'objection que les mines sont transmissibles.

772. Dans le cas de partage de la mine, l'autorisation doit être préalable. Conditions à vérifier différentes alors de celles requises dans le cas de transmission totale.

773. Lorsque plusieurs propriétaires voisins ont entre eux des mines collectives de la mine, peuvent-ils convenir que chacun n'exploitera que sous sa propriété ?

774. En quel consistent les droits de reini auquel on a simplement légué l'usufruit d'une mine ?

775. Lorsqu'il ne s'agit que d'un droit d'usage légué sur une mine, comment doit-on en apprécier la consistance ?

DES DROITS QUI, APRÈS LA CONCESSION DE LA MINE, RENTENT AU PROPRIÉTAIRE DE LA SURFACE OU TONNÉE.

776. Le propriétaire du sol est, par la concession, exproprié de la mine.

777. L'indemnité constitue une rente foncière passivement inhérente à la mine.

778. La redevance pourrait, suivant des distinctions, être acquittée en nature ou en argent.

779. La rente indemnitaire soumise aux hypothèques qui grèvent le sol ; elle en devient l'accessoire.

780. La redevance est une rente foncière irréductible. Conséquences.

DE LA DÉCHÉANCE QUI PEUT ÊTRE ENVOYÉE PAR LES CONCESSIONNAIRES DES MINES.

781. La déchéance peut résulter des clauses résolutoires insérées à l'acte de concession. La mauvaise exploitation peut-elle y être assimilée ?

782. Les tribunaux ne seraient pas compétents pour prononcer la déchéance.

783. Qui peut provoquer la déchéance ? Disposition spéciale en matière de mines.

784. Dispositions de la loi française de 1858.

785. Droits à invoquer par le concessionnaire déchu d'après cette loi. Droits de ses créanciers.

786. Différence entre les créanciers chirographaires et hypothécaires.

787. Droits de cession, si la déchéance résulte d'abus dans les travaux.

788. Maintien des privilèges en vertu de l'article 25 de la loi de 1810.

DE L'ABANDON DES MINES.

789. Ce que c'est, et en quoi il diffère essentiellement de la déchéance.

790. Pour le faire il faut avoir la capacité d'alléer. Effet de l'abandon, quand le propriétaire n'a pas de créanciers.

791. L'autorité compétente pour statuer sur les difficultés, quand il y a des créanciers, est l'autorité judiciaire.

792. De la distribution du prix de la mine en cas de concours entre divers ordres de créanciers.

793. Si l'abandon était motivé sur l'épuisement de la mine, la déclaration serait faite à l'autorité administrative.

794. Le propriétaire du sol, à raison de son droit à la redevance, a le droit d'intervention.

795. Quid si l'administration refusait d'agréer l'abandon. Droits du concessionnaire en ce cas.

DES CONFLITS D'INTÉRÊTS QUI, EN CAS DE DÉCHÉANCE OU D'ABANDON, PEUVENT S'ÉLÉVER ENTRE L'ANCIEN CONCESSIONNAIRE ET CELUI QUI LUI A SUCCÉDÉ.

796. Mode de régler les indemnités dues à l'ancien concessionnaire par le nouveau. Autorité compétente.

DES RAPPORTS D'INTÉRÊTS QUI ONT LIEU ENTRE LES PROPRIÉTAIRES DE MINES ET CEUX QUI POUVENT DE L'ESPACE, ET DES DÉBATS QUI PEUVENT S'ÉLÉVER ENTRE EUX.

797. L'action en délimitation entre deux concessions est portée en justice ordinaire. Ainsi que celle qui tend au paiement de la redevance.

798. Le mine étant réputée enclavée, le concessionnaire y réclame un légitime accès. Qui juge de l'utilité des travaux ? Qui fixe l'indemnité ?

DES RAPPORTS ET CONFLITS D'INTÉRÊTS QUI PEUVENT AVOIR LIEU ENTRE LES PROPRIÉTAIRES DE PLUSIEURS MINES RAPPROCHÉES LES UNES DES AUTRES.

799. Les questions de délimitation entre concessionnaires voisins jugées judiciairement. Double cas où ils ont des indemnités à prétendre. Cas d'exhaussement. Cas d'inondation.

800. Pas lieu à indemnité, si le propriétaire supérieur a suivi les ordres du génie des mines, et n'a fait qu'user de son droit. Il en est de même pour l'exhaussement naturel du sol.

801. Disposition de la loi française du 27 avril 1838, pour l'assèchement en commun.

802. Suite des dispositions de cette loi.

DES EXPLOITATIONS DES MINES ENTRE LEURS RAPPORTS AVEC L'INTÉRÊT PUBLIC.

803. L'autorité administrative est revêtue du pouvoir de surveillance. Caractère de la mission des ingénieurs. Leur action si l'exploitation est restreinte ou dangereuse.

DES AUTORITÉS QUI PEUVENT ÊTRE COMPÉTENTEMENT INVOQUÉES EN CE QUI CONCERNE LES MINES.

804. Objets distincts de pouvoir administratif et de pouvoir judiciaire.

805. Mode de recours contre les décisions du pouvoir administratif.

806. Action de l'autorité administrative pour la recherche des mines. La demande de concession est adressée au préfet.

807. Cette autorité accorde la concession, statue sur les cas où la sûreté publique est compromise. prescrit la direction des travaux. Après la concession naissent les questions de propriété privée.

DES EXPERTISES QUI PEUVENT AVOIR LIEU AU SUJET DES MINES.

808. Quand il s'agit de reconnaître les droits individuels des parties, expertise judiciaire. Secus si le conflit se rattache directement à un intérêt public.

809. Expertise judiciaire pour évaluer l'indemnité due par le nouveau à l'ancien concessionnaire. Principe général de la loi de 1810.

810. Choix des experts. Avis de ministère public.

811. Cas d'expertises administratives. Travaux faits avant la concession.

812. Secus s'il n'y a pas de contestation sur l'exécution d'un contrat pour ces travaux.

813. Le débat entre un concessionnaire déchu et le concessionnaire nouveau pour le règlement des indemnités, appartient de droit à l'autorité administrative. Conclusion de cette décision avec celle du § 809.

814. Nouveau cas d'application d'expertise administrative quand il s'agit d'occupation de terrains pour la recherche et la découverte des mines.

Art. 553. Toutes constructions, plantations et ouvrages sur un terrain ou dans l'intérieur, sont présumés faits par le propriétaire à ses frais et lui appartenir, si le contraire n'est prouvé ; sans préjudice de la propriété qu'un tiers pourrait avoir acquise ou pourrait acquérir par prescription, soit d'un souterrain sous le bâtiment d'autrui, soit de toute autre partie du bâtiment (2).

RÉDACTION COMPOSÉE DES DIVERS PROJETS.

PROJET DE LA COMMISSION DU GOUVERNEMENT. — Liv. II, tit. II, art. 10. Toutes les constructions, planta-

tions et ouvrages faits sur le sol ou dans son intérieur, sont présumés faits par le propriétaire et à ses frais, et lui appartenir si le contraire n'est prouvé.

Néanmoins un tiers peut acquérir par la seule possession, lorsqu'elle est suffisante pour opérer la prescription, la propriété d'une cote ou autre souterrain sous le bâtiment d'autrui ou la propriété d'une certaine partie de ce bâtiment.

PROJET DISCUTÉ AU CONSEIL D'ÉTAT. — Art. 11. *Toutes constructions, plantations et ouvrages sur un terrain ou dans l'intérieur, sont présumés faits par le propriétaire à ses frais, et lui appartenir, si le contraire n'est prouvé, sans préjudice de la propriété que pourrait acquérir un tiers par une possession suffisamment prolongée, ou d'un souterrain sous le bâtiment d'autrui, ou de toute autre partie du bâtiment (1).*

(1) OBSERVATIONS DU TRIBUNAL.

Art. 10. La section propose de substituer à ces mots, *sans préjudice de la propriété que pourrait acquérir un tiers par une possession suffisamment prolongée*, ceux qui suivent : *sans préjudice de la propriété qu'un tiers pourrait avoir par titre ou par prescription, la servitude de l'article devant subsister.*

Ces expressions se rapportent à ce qui suit, c'est-à-dire, à un souterrain sous le bâtiment d'autrui ou à toute autre partie de bâtiment. Or, on peut avoir ces objets au préjudice du propriétaire du sol par un titre comme parla prescription. Il paraissait donc convenable de rappeler le titre et de substituer le mot *prescription* à ceux *possession suffisamment prolongée*, ce qui ne peut être que la prescription.

(2) Rapport. — *Voyez au tribunal :* « Les arbres plantés sur un terrain sont présumés l'avoir été aux frais du propriétaire du sol ; celui-ci est également présumé propriétaire

des arbres. Cette présomption est de droit, et dispense le maître du fonds de prouver d'une autre manière que les arbres lui appartiennent. Quelqu'un lui en enlève-t-il la propriété, c'est à celui qui réclame de justifier sa réclamation.

« Il en est de même des constructions et ouvrages : la loi regarde comme propriétaire de ces objets le maître du fonds où ils se trouvent. Tant que le contraire n'est pas prouvé, la seule force de la loi suffit pour le maintenir dans cette qualité qu'il lui donne.

« En surplus, la loi n'a rien point porter atteinte aux droits des tiers résultant de la prescription. L'un tiers qui aurait possédé une partie d'un bâtiment pendant le laps de temps suffisant pour que la prescription fût acquiescée ne pourrait être écarté à la faveur de la règle générale. Le propriétaire doit s'imputer d'avoir laissé prescrire ; et par le long silence qu'il a gardé, la loi le considère comme ayant tacitement consenti à ce que la propriété fût transmise en possession. »

SOURCES.

INSTIT. Lib. II, t. I. — *Arg. ex leg. 7, § 10, D., lib. XLI, tit. I.* — **POTHIER.** *Propriété*, n° 177.

Législation étrangère.

Louisiane. — 498. Comme l'art. 553, C. F.

Sardaigne. — 460. Id.

Code de l'Ind. — 383. Id.

Haïti. — 439. Id.

Deux Siciles. — 478. Comme l'art. 553, C. F. — Mais on a supprimé depuis les mots *par prescription, soit d'un souterrain, etc.*, jusqu'à la fin.

Barrière. — Voyez sous l'art. 555.

COMMENTAIRE.

555. Signification et étendue du mot *dédication*. Conséquences du principe que la propriété du sol emporte celle du dessus et du dessous.

555 2°. *Ce n'est pas dans tous les cas que le propriétaire du sol est propriétaire de la superficie.*

556. On ne peut s'empêcher sur l'espace aérien appartenant au voisin ; on pénétrer sous le sol qui lui appartient.

557. Toutes constructions, impenses, ou additions matérielles sur un terrain ou dans l'intérieur, sont présumées faites par le propriétaire.

557 2°. *Cette présomption cesse à la preuve contraire. Comment s'administre cette preuve.*

557 3°. *La présomption ne s'applique pas à des constructions mobiles.*

DE LA PLANTATION.

577. Le propriétaire du sol, propriétaire de l'arbre qu'il y a planté. Valeur à payer. Dommages-intérêts. Droit romain modifié. Si plantation par un tiers, article 555 appliqué.

578. La ligue de l'arbre doit être dans le fonds de celui qui le revendique. Quand il est commun.

579. La plantation ne peut se faire qu'à une distance fixée de la limite de la propriété voisine. Nullité de cette règle.

580. Le droit de planter à une moindre distance peut être prescrit.

581. Peut-on prescrire dans le cas où les branches s'étendent sur le fonds du voisin ?

582. Quand il y a mur de séparation, la distance pour la plantation doit-elle être respectée ? Distinction.

583. Quand on se recourt aux usages locaux. Cas de destination du père de famille. Cas de partage.

584. Le propriétaire de l'arbre qui avance sur le fonds voisin, peut y chercher les fruits tombés.

585. Mais il doit de ce chef une indemnité. Il aurait aussi le

droit de se recourir chez le voisin pour la récolte à la main. Ou pour tailler l'arbre.

586. Dispositions de la loi romaine à l'égard du propriétaire du fonds sur lequel tombent des fruits du voisin.

587. Disposition analogue dans l'art. 682 du code civil, ici applicable.

588. Quant aux clôtures, distance à respecter quand il s'agit de haies vives.

589. Au delà d'un fossé servant de limite, faut-il, comme d'après le droit romain, une largeur de terrain égale à celle du fossé et qui suit au delà de celui-ci.

590. Les frais d'entretien et de réparation d'une clôture mitoyenne pèsent sur les deux propriétaires. En cas contraire, sur le propriétaire de la clôture. Preuve de la mitoyenneté.

591. Cas spécial où la dépense d'entretien pèserait sur tous deux, encore bien que le mur ne serait pas mitoyen.

DES DIVERS ATTRIBUTS ET AVANTAGES DE LA PROPRIÉTÉ FONCIÈRE, ET PRINCIPALEMENT DE LA SUPERFICIE DU SOL.

688. No reaux développements sur les attributs de la propriété immobilière. Art. 543 et 554, jouissance sur la surface et dans le fond. Division.

DES DROITS ET INTÉRÊTS QUI, POUR LE PROPRIÉTAIRE FONCIER, SE RATTACHENT À L'ESPACE AÉRIEN QUI EST AU-DESSUS DU SOL.

689. Le droit de propriété s'applique à l'espace aérien qui emporte quelques utilités.

690. Mesures de police qui en limitent la jouissance. Exemples. Saillies, Balcons.

691. Conséquence dans le recel forcé des anticipations dans l'espace aérien au-dessus du sol public.

692. Dans la défense de mettre en projection sur le sol du voisin le couvert de son bâtiment.

693. Dans la défense de jeter ou tout sur le fonds voisin. Ap-

- plication du principe s'il s'agit même d'une petite rièrre, dans la défense d'ouvrir un vœu sur le fonds voisin.
661. Portes sur la rue ne pourraient s'ouvrir en dehors. Tolérance quant aux vœux.
665. Partage de l'espace aérien par tranches horizontales. Celui qui a la maison a le sol. Exception à cette règle générale. Destination du père de famille.
666. Exception à ce principe, même dans le cas de non-continuité des deux maisons. Quand une partie de maison est détachée, il y a absorption de propriété. Non servitude.
667. Quid dans le transport de la maison appauvrie sans utilité distincte. Cession à titre gratuit ou à titre onéreux.
669. Comment ont lieu les divisions de maison opérées par tranches. Art. 553 du code civil.
669. Les parties essentielles du corps superficiel du bâtiment sont communes et indivises. Art. 664. Réparations. Reconstructions.
706. Sous l'expression *grossum*, on comprend la charpente. Quid du plancher sur tête séparant le dernier étage d'avec les combles ou greniers ?
761. Quid du sol et des caves au-dessous de l'édifice ? Distinction.
762. Quid si après la destruction de l'édifice il y a désaccord sur le plan de reconstruction sur la reconstruction même ? Y aurait-il lieu à licitation ?

Art. 554. Le propriétaire du sol qui a fait des constructions, plantations et ouvrages avec des matériaux qui ne lui appartenaient pas, doit en payer la valeur ; il peut aussi être condamné à des dommages et intérêts, s'il y a lieu ; mais le propriétaire des matériaux n'a pas le droit de les enlever (1).

RÉDACTION COMPARÉE DES ŒUVRES PROJÉTÉS.

PROJET DE LA COMMISSION DE GOUVERNEMENT. — Liv. II, tit. II, art. 11. *Si le propriétaire du sol y a fait des constructions ou des plantations avec des matériaux qui ne lui appartenaient pas, il a le droit de les retenir, à la charge d'en payer la valeur à leur propriétaire, et des dommages et intérêts s'il y a lieu.*

PROJET DISCUTÉ AU CONSEIL D'ÉTAT. — Art. 12. *Le propriétaire du sol qui a fait des constructions ou plantations avec des matériaux qui ne lui appartenaient pas, doit en payer la valeur ; il peut aussi être condamné à des dommages-intérêts, s'il y a lieu ; mais le propriétaire des matériaux n'a pas le droit de les enlever.*

(1) MOTIFS.

Rapport. — FARRÉ au tribunal : « Quoique le propriétaire du sol ait planté les arbres, quoiqu'il ait fait les constructions, il peut arriver que les arbres qu'il a employés, que les matériaux dont il s'est servi, ne lui appartiennent point, qu'ils appartiennent à une autre personne.

« Il ne serait pas juste que ce tiers en souffrit. Il répondrait à la raison que le propriétaire du sol profitait de ce qui n'était point à lui, sans en tenir compte au légitime propriétaire de ces objets.

« Qu'il soit de bonne foi ou qu'il ne le soit pas, il doit également en payer la valeur ; mais il ne doit que la valeur s'il est de bonne foi. Le propriétaire, s'il a éprouvé quelque préjudice par la privation de ces objets, ne peut demander davantage : ce qu'il exigerait de plus ne serait pas le paiement d'une dette ; ce serait la punition d'une faute ; mais lorsqu'il n'y a point de faute, il ne peut y avoir de peine, et l'on n'est pas répréhensible pour avoir fait usage d'objets qu'on croyait être à soi.

« Si, quand on fait cet usage, on savait qu'on n'était pas propriétaire des objets employés, c'est alors qu'on est dans le cas de la mauvaise foi : alors on se doit pas en être quitte pour payer la valeur de ces objets. Pour peu que celui à qui ils appartiennent ait éprouvé quelque dommage, le tort qui lui a été fait doit être réparé. La justice doit soulager l'auteur du cas de dommage à une rétribution proportionnée. Si même les circonstances étaient de nature à faire croire qu'il avait l'intention de voler ces arbres ou ces matériaux, il serait passible comme coupable de vol, et pourrait être puni comme tel. Mais dans tous les cas, dans celui de la mauvaise foi, comme dans celui de la bonne foi les objets une fois employés ne peuvent être enlevés par celui qui en était propriétaire : il serait plutôt tenu de faire vendre la chose, si son débiteur n'avait pas d'ailleurs assez pour le satisfaire. Enlever les arbres, serait souvent les détruire ; enlever les matériaux, serait dégrader la construction. L'équité ne permet pas de rendre le mal pour le mal, et souvent le résultat serait désastreux pour celui qui se serait ainsi vengé.

« Le projet fait ensuite la proposition inverse. »

Discours. — GASPAR, orateur du tribunal : « Mais il arrive souvent que des constructions, plantations et ouvrages sont faits sur le sol avec des matériaux qui n'appartenaient pas au

propriétaire : il se présente alors des difficultés considérables.

« Vous sentez qu'il a fallu distinguer le cas où les ouvrages et plantations auraient été faits par le propriétaire lui-même, avec des matériaux appartenant à d'autres, du cas où ces ouvrages auraient été faits par des tiers, avec leurs propres matériaux ; et, à l'égard de ceux-ci, il a fallu encore distinguer le possesseur de bonne foi de celui qui ne l'était pas.

« Selon ces différentes circonstances le projet de loi renferme des dispositions infiniment justes.

« Mais le dernier paragraphe de l'article porte surtout un caractère de sagesse qui ne vous aura pas échappé.

« Lorsque des constructions, plantations ou autres ouvrages ont été faits par un possesseur de bonne foi, il paraîtrait trop dur qu'il fût réduit à la nécessité de les enlever sans indemnité ; et un propriétaire qui aurait abrité le délitement du fonds aurait pu abuser de cette nécessité pour s'enrichir aux dépens du possesseur. Celui-ci aurait été contraint ou de supprimer les ouvrages en pure perte, ou de les céder à un prix très-moqueux.

« Il a paru juste que dans ce cas le propriétaire ne pût pas demander la suppression des ouvrages, et qu'il fût tenu de rembourser une somme égale à celle dont le fonds a augmenté de valeur.

« Cependant cette obligation indéfinie de la part du propriétaire aurait quelquefois cessé d'être juste. Par exemple le possesseur avec une avance de 300 francs aurait pu augmenter la valeur du fonds de 2,000 francs ou plus. Cette augmentation aurait pu appartenir au propriétaire, comme inhérente au fonds jusqu'à concurrence de ce qu'il aurait excédé le montant de l'avance. Cette considération a fait donner au propriétaire l'option ou de rembourser une somme égale à celle dont le fonds a augmenté de valeur, ou de rembourser la valeur des matériaux et du prix de la main-d'œuvre.

« Au moyen de cette option, dans quelque cas que l'on se trouve, le possesseur de bonne foi recevra toujours une indemnité relative à ses dépenses, et le propriétaire ne pourra jamais être grevé, en remboursant une valeur qui serait le produit même de sa propriété.

« C'est aux jurisconsultes à apprécier cette disposition législative. Ils savent que ces différents cas n'étaient décidés par aucune loi positive, et qu'après avoir donné lieu à beaucoup de contestations, ils étaient entièrement soumis à l'arbitraire des tribunaux. »

SOURCES.

Leg. 94, §§ 6 et 7, lib. VI, tit. I. — Leg. 1 et 2, lib. XLVII, tit. III. — *POTHIER. Propriété*, nos 170, 171, 172, 176 et 78.

Législation étrangère.

Sardaigne. — 461. Comme l'art. 554, C. F.

Ionienne. — 499. Id.

Deux-Siciles. — 479. Id.

Conton de l'And. — 334. Comme l'art. 554, C. F.

Haïti. — 460. Id.

COMMENTAIRE.

550. Du cas où le propriétaire du fonds a fait les constructions avec les matériaux d'autrui. Il doit les payer.

Privilege.

550 3°. Le propriétaire des matériaux n'aurait pas non plus le droit de les enlever, quand même le propriétaire du fonds les aurait employés seulement, ni quand ce serait un tiers qui l'aurait fait.

550 3°. Le propriétaire du sol, pour se libérer, pourrait-il abandonner les arbres ou les matériaux ?

550 4°. Quid si le propriétaire ne pouvait les payer ?

550 5°. Les matériaux employés à la réparation suivent le même sort que ceux employés à la construction de l'édifice. C'est l'incorporation qui opère la mutation de la propriété.

550 6°. Les objets qui ne sont qu'annexés à la construction peuvent être enlevés par leur propriétaire,

lorsqu'ils ont été employés par le constructeur, sachant qu'ils appartiennent à autrui. Selon si c'est le propriétaire lui-même qui attache les objets à la chose.

550. Du cas où les constructions ont été faites par un simple possesseur. *Ad idem solo cedit*. Distinctions. Trois sortes d'impenses.

550 2°. L'appréciation et la qualification de ces diverses impenses sont relatives.

550 3°. Quid si le constructeur, simple possesseur, avait employé les matériaux d'autrui ?

550. Il est tenu compte au possesseur, même de mauvaise foi, des impenses nécessaires.

561. Des dépenses utiles. Texte de l'art. 555. De quelles créations s'occupe-t-il ?

Art. 555. Lorsque les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers et avec ses matériaux, le propriétaire du fonds a le droit ou de les retenir, ou d'obliger ce tiers à les enlever. — Si le propriétaire du fonds demande la suppression des plantations et constructions, elle est aux frais de celui qui les a faites, sans aucune indemnité pour lui ; il peut même être condamné à des dommages et intérêts, s'il y a lien, pour le préjudice que peut avoir éprouvé le propriétaire du fonds. — Si le propriétaire préfère conserver ses plantations et constructions, il doit le remboursement de la valeur des matériaux et du prix de la main-d'œuvre, sans égard à la plus ou moins grande augmentation de la valeur que le fonds a pu recevoir. Néanmoins, si les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers évincé, qui n'aurait pas été condamné à la restitution des fruits, attendu la bonne foi, le propriétaire ne pourra demander la suppression desdits ouvrages, plantations et constructions ; mais il aura le choix, ou de rembourser la valeur des matériaux et du prix de la main-d'œuvre, ou de rembourser une somme égale à celle dont le fonds a augmenté de valeur (3).

RÉACTION COMPARÉE DES DIVERS PROJETS.

PROJET DE LA COMMISSION DU GOUVERNEMENT. — Liv. II, tit. II, art. 12. *Le propriétaire sur le fonds duquel un tiers a fait des plantations ou des constructions, a le droit ou de les retenir, ou d'obliger celui qui les a faites de les retirer ou de les démolir.*

Si le propriétaire en demande la suppression, elle est aux frais de celui qui les a faites, sans aucune indemnité.

Si le propriétaire les retient, il ne doit au propriétaire des matériaux que le remboursement de leur valeur et le prix de la main-d'œuvre, en sorte que le fonds en ait reçu une augmentation de valeur.

Si cependant la dépense de la main-d'œuvre, ou la valeur des matériaux, étaient telles qu'elles excédassent l'augmentation de valeur qu'en a reçue le fonds, le propriétaire de ce fonds ne serait tenu que de rendre la valeur de cette augmentation ; si mieux n'aime celui qui a fait la plantation ou la construction, enlever les matériaux, en remettant les choses au même état dans lequel elles étaient auparavant.

Art. 12. *La règle précédente reçoit une exception à l'égard des plantations qui peuvent être retirées par le propriétaire des arbres, lorsqu'ils n'ont point encore pris racine ; pourvu néanmoins qu'il n'ait fait des plantations que par erreur et de bonne foi.*

Art. 14. *Le propriétaire qui ne conserve point les plantations ou constructions qui ont été faites sur son sol, peut, en outre, répéter contre celui qui les a faites, les dommages-intérêts du préjudice qu'il en a pu souffrir (1).*

PROJET DISCUTÉ AU CONSEIL D'ÉTAT. — Art. 13. *Lorsque les plantations ou constructions ont été faites par un tiers et avec ses matériaux, le propriétaire du fonds a droit, ou de les retenir, ou d'obliger celui qui les a faites à les enlever.*

Si le propriétaire du fonds demande la suppression des plantations et constructions, elle est aux frais de celui qui les a faites, sans aucune indemnité pour lui ; il peut même être condamné à des dommages et intérêts, s'il y a lien, pour le préjudice que peut avoir éprouvé le propriétaire du fonds.

Si le propriétaire préfère conserver ces plantations et constructions, il doit le remboursement de la valeur des matériaux et du prix de la main-d'œuvre, sans égard à la plus ou moins grande augmentation de valeur que le fonds a pu recevoir (2).

(1) OBSERVATIONS DES TRIBUNAUX.

Trib. d'Alaccio. — Art. 13. Ajouter à ces mots : *ou d'obliger celui qui les a faites de les retirer ou de les démolir, ceux-ci : en cas qu'il n'y ait eu de mauvaise foi.*

Art. 13. Si les constructions, plantations et ouvrages faits par erreur ou de bonne foi sur le sol d'autrui, sont utiles et nécessaires, le propriétaire du fonds devrait acquiescer le prix des matériaux et de la main-d'œuvre, soit qu'il les conserve ou qu'il les supprime.

Si ces constructions, plantations et ouvrages étaient purement somptueux, le propriétaire du fonds devrait acquiescer l'option de les retirer, en opérant le remboursement de leur valeur ou de rendre le fonds.

(2) DISCUSSION AU CONSEIL D'ÉTAT.

Motifs et étendue de l'article. — Distinction entre le possesseur de bonne foi et le possesseur de mauvaise foi.

Orléans, de Tournay. — Le mot ouvrages paraît nécessaire partout, surtout dès qu'il peut exprimer des réparations qui sont autre chose que des constructions et plantations.

De plus, la action est d'avis d'ajouter à l'article un paragraphe ainsi conçu : « Néanmoins, si les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un possesseur de bonne foi, le propriétaire ne peut en demander la suppression ; mais il a le choix de rembourser la valeur des matériaux et du prix de la main-d'œuvre, ou de rembourser une somme égale à celle dont le fonds a augmenté de valeur. »

La disposition de l'article du projet de loi a paru trop dure à l'égard du possesseur de bonne foi. On sent quelle est la perte énorme qui résulterait souvent de la simple faculté de retirer des plantations ou des matériaux ; et celui qui aurait fait prononcer un déclinatoire, subirait souvent de ce droit pour provoquer des sacrifices de la part du possesseur de bonne foi, qui n'aurait presque rien de constructions ou de plantations qu'il serait obligé de détruire. Il paraît donc plus juste, dans ce cas, d'interdire au propriétaire l'impression des constructions, plantations et ouvrages, et de l'obliger au remboursement d'une somme égale à celle dont le fonds aurait augmenté de valeur.

Cependant il pourrait arriver que cette augmentation de valeur ne fût pas l'effet immédiat des avances de fonds de la part du possesseur de bonne foi. Par exemple, ceux qui employaient en construction d'une ferme en tige, peuvent avoir augmenté la valeur du fonds de 2000 francs. Cette augmentation de valeur ne doit pas priver le possesseur de bonne foi. Alors le propriétaire pourra rembourser seulement les réparations. Cette option donnée au propriétaire paraît concilier ses intérêts avec ce que la justice exige en faveur d'un possesseur de bonne foi.

(14 nivôse an xiv). Tribunaux continuent et dit que le tribunal a proposé un amendement de l'art. 13.

Le tribunal a demandé une exception à la règle générale en faveur de celui qui, ayant fait de bonne foi, a construit, a fait des constructions ou des plantations sur un sol qu'il croyait à lui. La loi attache tout de suite à la bonne foi, qu'elle lui laisse les fruits qu'il a perçus : il serait donc contraire aux principes de le traiter avec un moins strict que l'indivis du droit de jouissance est attachée de mauvaise foi. Il ne doit pas perdre ses dépenses. Dans cette vue, le tribunal propose d'obliger le propriétaire à lui payer ou le prix des matériaux et de la main-d'œuvre ou la plus-value du fonds.

(3) MOTIFS.

Exposé de motifs. — Pourrait au corps législatif : « Il peut arriver, par exemple, qu'un tiers vienne faire des plantations dans le fonds d'autrui, ou y construire un édifice. A qui appartient ces édifices ou cette plantation ? Nous supposons le tiers de bonne foi ; car, s'il ne l'était pas, il n'aurait fait qu'un acte d'émulation et de jalousie, sans procéder au service qu'une entreprise, un utilité. Il ne s'agit point de punir un droit, mais de réprimer un délit. »

« Les divers jurisconsultes ne se sont point accordés sur la question de savoir si la plantation faite dans le fonds d'autrui appartient à celui qui a planté, ou au propriétaire du fonds sur lequel la plantation a été faite. Les uns ont opiné pour

le propriétaire du fonds, et les autres pour l'auteur de la plantation.

« Il en est qui ont voulu établir une sorte de société entre le planteur et le propriétaire foncier, attendu que d'un part les plants sont alimentés par le fonds, et que d'autre part elles ont par elles-mêmes un prix, une valeur qui ont été fournies par tout autre que celui à qui le fonds appartenait. Il faut, a-t-on dit, faire un partage raisonnable entre les parties intéressées. Cette opinion est celle de Groen et de quelques autres publicistes. Groen a été révisé par Puffendorf. Ce dernier a fait sentir avec raison que les inconvénients qu'il y aurait à établir une société forcée entre des hommes qui n'ont pas voulu être associés. Il a prouvé qu'il serait impossible de conserver l'égalité entre les parties intéressées dans le partage des produits d'une telle société. Il a observé qu'il serait dangereux d'inscrire ainsi une propriété foncière à l'usu et au profit du gré du propriétaire, et que d'ailleurs chacun étant maître par le droit de faire cesser toute possession indolente, et de révoquer ses intérêts de ceux d'autrui, il n'y avait aucun motif raisonnable d'imposer un propriétaire d'un fonds une servitude inutile, et aussi contraire au droit naturel qu'à un droit civil.

« A travers les différents systèmes des auteurs, nous sommes remontés au droit romain, qui décide qu'en général tout doit céder au sol qui est immobile ; et qu'en conséquence, dans la nécessité de prononcer entre le propriétaire du sol et l'auteur de la plantation, qui ne peuvent demeurer en communion, malgré eux, pour le même objet, le propriétaire du sol doit avoir la préférence, et obtenir la propriété des choses qui ont été accidentellement réunies à son fonds. La loi romaine ne balance pas entre le propriétaire foncier et le tiers imprudent qui s'est permis, avec plus ou moins de bonne foi, une sorte d'incursion dans la propriété d'autrui. Dans le projet de loi nous sommes partis du principe que toutes les plantations faites dans un fonds sont créées faites par le propriétaire de ce fonds et à ses frais, si le contraire n'est prouvé.

« Nous donnons au propriétaire du sol sur lequel un tiers a fait des plantations, la faculté de les conserver, ou d'abandonner ce tiers à rétablir les lieux dans leur premier état.

« Dans le premier cas, nous soumettons le propriétaire à payer la valeur des plantations qu'il conserve et le salaire de la main-d'œuvre, sans égard à ce que le fonds même peut avoir gagné par la plantation nouvelle.

« Dans le second cas, le tiers planteur est obligé de rétablir les lieux à ses propres frais et dépens ; il peut même être exposé à des dommages et intérêts ; il supporte le poids de sa légèreté et de son entreprise.

« Nous avons suivi les lois romaines.

« Nous avons décidé par les mêmes principes les questions relatives aux constructions de bâtiments et autres ouvrages faits par un tiers sur le sol d'autrui ; nous donnons au propriétaire la même alternative. Nous avons pensé qu'on ne saurait trop avertir les citoyens des risques qu'ils courent quand ils se permettent des entreprises contraires au droit de propriété.

« Nous avons excepté de la règle générale le cas où celui qui aurait planté ou construit dans le fonds d'autrui, serait un possesseur de bonne foi qui aurait été évincé sans être condamné à la restitution des fruits, et qui aurait planté ou construit pendant sa possession. Dans ce cas, le propriétaire est tenu, au lieu de payer la valeur des constructions ou plantations, ou de payer une somme égale à l'augmentation de valeur que ces plantations et constructions pourraient avoir apporté au sol.

« Nous nous sommes occupés de l'hypothèse où le propriétaire d'un fonds fait des plantations et constructions avec des matériaux qu'il appartenait à un tiers.

« Nous avons pensé, dans une telle hypothèse, que ce tiers n'a pas le droit d'envoyer ces matériaux, mais que le propriétaire du fonds doit en payer la valeur, et qu'il peut même, selon les circonstances, être condamné à des dommages et intérêts.

« Celui est fondé sur le principe que personne ne peut s'enrichir aux dépens d'autrui. »

Rapport. — Écoute un tribunal : « Le projet suppose ensuite que c'est un tiers qui a planté ou construit sur un fonds que ne lui appartenait pas : il ne peut pas non plus enlever, malgré le propriétaire du fonds, ces arbres ou ces maté-

riant; mais celui-ci peut les recevoir ou le contraindre à les enlever.

« Dès que la plantation est faite, dès que la construction est faite, l'une et l'autre font partie de la propriété du fonds par droit d'accession. Le propriétaire du fonds, n'ayant point consenti à ces ouvrages, est libre d'exiger que celui qui les a faits remette les choses dans l'état où elles étaient avant qu'il plantât ou qu'il construisit; et, en ce cas, le propriétaire des arbres ou des matériaux en peut se dispenser de les retirer; si, en les retirant, il dégrade, il faut qu'il répare les dégradations. En un mot, le propriétaire du fonds doit être parfaitement indemnié.

« Si, au contraire, le propriétaire du fonds aime mieux profiter des ouvrages, il se tient qu'à loi de les retirer. Alors, voulant retirer ces ouvrages, il les approuve; dès qu'il les approuve, il est censé les avoir commandés lui-même; et comme il eût été obligé de payer le prix des fournitures et de la main-d'œuvre, si dans le principe il les eût fait faire, son approbation ultérieure, qui le place dans cette même situation, l'assujettit aux mêmes obligations.

« Voici cependant une exception.

« Le projet refuse au propriétaire du fonds le droit de demander la suppression des ouvrages dans le cas où celui qui les a faits possédait le sol de bonne foi, si s'en regardait comme légitime propriétaire. La justice, en prononçant l'éviction, décide s'il est ou non de bonne foi. S'il n'est pas de bonne foi, il sera nécessairement condamné à restituer les fruits. La justice aura donc reconnu sa bonne foi, lorsque le jugement ne portera pas cette condamnation contre lui. En ce cas, le propriétaire du fonds ne pourra se dispenser de garder les ouvrages; et, comme ce n'est plus par sa volonté qu'il les retient, mais par la volonté de la loi, il n'est point astreint à la nécessité de payer la valeur des arbres ou des matériaux et le prix de la main-d'œuvre. En effet, il est possible que la somme dont le fonds a augmenté de valeur soit inférieure à celle qu'il aurait à payer d'une autre manière; le projet lui laisse le choix de l'une ou de l'autre. Enfin, d'après l'alternative qui lui est laissée, il peut, à la vérité, lui en coûter moins que la valeur de l'augmentation du fonds; il ne peut jamais être obligé de payer plus. La loi prend la sage précaution de n'admettre la preuve de la bonne foi, que lorsqu'elle résulte du jugement même d'éviction. Elle ne veut point ouvrir la porte à cette foule de difficultés qui ne mesqueraient pas de se faire, si la bonne foi pouvait être établie par toute espèce de moyen. »

Discours. — GUESIRE, orateur du tribunal : « Mais il ar-

rive souvent que des constructions, plantations et ouvrages sont faits sur le sol avec des matériaux qui n'appartiennent pas au propriétaire; il se présente alors des difficultés considérables.

« Vous voyez qu'il a fallu distinguer le cas où les ouvrages et plantations auraient été faits par le propriétaire lui-même, avec des matériaux appartenant à d'autres, du cas où ces ouvrages auraient été faits par des tiers, avec leurs propres matériaux; et, à l'égard de ceux-ci, il a fallu encore distinguer le possesseur de bonne foi de celui qui ne l'était pas.

« Selon ces différentes circonstances, le projet de loi renferme des dispositions infiniment justes.

« Mais le dernier paragraphe de l'article porte surtout un caractère de sagesse qui ne vous aura pas échappé.

« Lorsque des constructions, plantations ou autres ouvrages ont été faits par un possesseur de bonne foi, il paraîtrait trop dur qu'il fût rétribué à la nécessité de les enlever sans indemnité; et ce propriétaire qui aurait obtenu le désistement du fonds aurait pu abuser de cette nécessité pour s'enrichir aux dépens du possesseur. Celui-ci aurait été contraint ou de supprimer les ouvrages en pure perte, ou de les céder à un prix très-moqueux.

« Il a paru juste que dans ce cas le propriétaire ne pût pas demander la suppression des ouvrages, et qu'il fût tenu de rembourser une somme égale à celle dont le fonds a augmenté de valeur.

« Cependant cette obligation indéfinie de la part du propriétaire aurait quelquefois cessé d'être juste. Par exemple le possesseur, avec une étendue de 300 francs, aurait pu augmenter la valeur du fonds de 3,000 francs ou plus. Cette augmentation aurait dû appartenir au propriétaire, comme inhérente au fonds, jusqu'à concurrence de ce qu'elle aurait excédé le montant de l'avance. Cette considération a fait donner au propriétaire l'option de se rembourser une somme égale à celle dont le fonds a augmenté de valeur, ou de rembourser la valeur des matériaux et du prix de la main-d'œuvre.

« Au moyen de cette option, dans quelque cas que l'on se trouve, le possesseur de bonne foi recevra toujours une indemnité relative à ses dépenses, et le propriétaire ne pourra jamais être grevé, en remboursant une valeur qui serait le produit même de sa propriété.

« C'est aux juries constitués à apprécier cette disposition législative. Ils seront que des différents cas d'usage décidés par aucune loi positive, et qu'après avoir donné lieu à beaucoup de contestations, ils étaient entièrement soumis à l'arbitraire des tribunaux. »

SOURCES.

Leg. 57 et 58, D., lib. VI, tit. I. — Leg. 7, §§ 10, 11 et 12, lib. XII, tit. I. — *POTHIER. Propriété*, n° 170, 171 172, 346, 347.

Législation étrangère.

Deux-Siciles. — 480. Comme l'art. 553, C. F.

Louisiane. — 500. Id.

Canton de Vaud. — 355. Id.

Hollande. — 639-660. Id.

Haïti. — 461. Id.

Sardaigne. — 462. Id.

463. En cas cependant qu'une partie d'un bâtiment en construction empiète sur le sol du voisin, si celui-ci a eu connaissance de la construction sans y former opposition, et que la personne qui fait bâtir ait été de bonne foi, elle pourra être déclarée propriétaire tant du sol que du bâtiment, en payant au voisin le double de la valeur de l'emplacement occupé, outre les dommages et intérêts pour le préjudice qu'il peut éprouver.

464. Lorsque les plantations, constructions et autres ouvrages ont été faits par un tiers, avec des matériaux qui ne lui appartenaient pas, le propriétaire des matériaux n'a pas le droit de les revendiquer.

Néanmoins, il pourra agir contre le tiers qui s'en est servi, afin d'en être indemnié; il pourra même agir contre le propriétaire du sol, mais à l'effet seulement d'obtenir le prix qu'il devrait encore.

Barrière. — 17. Un édifice peut être construit :

1° Sur le sol d'autrui, avec des matériaux d'autrui ;

2° Sur le sol d'autrui, avec les matériaux du constructeur ;

3° Sur le sol du constructeur, avec les matériaux d'autrui (552-553, C. F.).

Dans tous ces cas, l'édifice appartient au propriétaire du sol ; mais dans le premier cas, celui qui a fait une construction utile et nécessaire, peut demander à être remboursé de ses frais par le propriétaire du sol.

Dans le second cas, les frais de construction seront réglés selon que le constructeur a été de bonne ou de mauvaise foi.

Dans le troisième cas, le prix des matériaux sera payé à dire d'experts.

18. Il en est de même des arbres, plantes et semences; dès que ces dernières ont été semées et que les premiers ont pris racine, ils appartiennent au propriétaire du sol.

Les plantes et les arbres qui étendent leurs racines dans le sol de plusieurs propriétaires, sont communs entre eux.

Autriche. — 418. Si l'édifice a été construit sur les fonds d'autrui avec les matériaux du constructeur, le propriétaire du sol doit en rembourser le prix; mais s'il étoit de mauvaise foi, il n'a droit qu'à la valeur du fonds au prix ordinaire (553, C. F.).

419-420. Il en est de même lorsque la construction a été édifiée sur le fonds d'autrui avec les matériaux d'autrui, et lorsqu'un champ a été ensemencé ou planté avec des semences ou des plantes d'autrui.

Prusse. — 327 à 333. Si une construction a été faite sur le terrain d'autrui, à son insu, le propriétaire a le droit ou de laisser exister l'édifice, et alors il en doit le prix, ou d'en exiger la démolition (333, C. F.).

336. Si quelqu'un construit sur un fonds étranger avec les matériaux d'autrui, le propriétaire des maté-

riaux n'a pas de recours que contre le constructeur, mais il aura un privilège sur ce que le propriétaire du sol devra au constructeur.

340. Celui qui veut construire sur les limites de sa propriété, doit en avertir son voisin; s'il néglige cette précaution et dépasse ses limites, il sera obligé de détruire ce qui aura été édifié; mais s'il a fait la déclaration exigée, et qu'il ait dépassé inopinément la limite sans mauvaise foi, il sera seulement tenu de dédommager le propriétaire du sol.

COMMENTAIRE.

343. Le premier alinéa de l'art. 555 s'entend du possesseur de mauvaise foi.

343. Il importe peu au propriétaire que le possesseur de mauvaise foi ait construit avec les matériaux d'autrui.

344. Justice du principe posé dans le second alinéa de l'article 555, qui dénie toute indemnité au possesseur de mauvaise foi.

345. Le premier paragraphe du dernier alinéa de l'art. 555 s'entend du possesseur de mauvaise foi, et s'applique à toutes les dépenses. On ne lui doit les dépenses que quand on conserve les constructions. *Critique de la loi.* Il démolit en pure perte.

346. Sa condition pire encore dans le droit romain.

347. La dernière partie de l'article 555 s'entend seule du possesseur de bonne foi. La bonne foi ne doit pas avoir été reconnue judiciairement.

347 2°. L'indemnité due au possesseur de bonne foi ne peut être réclamée par l'usufruitier.

347 3°. Mais l'usufruitier peut enlever sinon ses plantations ou autres améliorations analogues, du moins ses constructions, et le propriétaire ne peut lui en payer le prix, jusqu'à concurrence de la plus-value du fonds. Arrêts qui ont jugé le contraire.

347 4°. Ces principes s'appliquent aux constructions faites par le fermier, et il a de plus que l'usufruitier droit à une indemnité pour les plantations et autres améliorations faites de l'assentiment formel en prévision du propriétaire.

347 5°. Quel est le propriétaire du fonds ne peut payer la plus-value?

347 6°. Le propriétaire du fonds aurait-il l'option de re-

tenir les ouvrages ou de les faire enlever même pendant la jouissance du fermier ou de l'usufruitier?

348. Pour fixer la valeur des matériaux et de la main-d'œuvre, les mémoires du possesseur de bonne foi ne servent que de renseignement.

349. Le possesseur a le droit d'option si de rétention. Le possesseur de bonne foi doit-il compenser ses déteriorations? Non, en droit romain.

350. Texte du droit romain.

351. Il en est tenu, en droit français, quand il en a profité.

352. Aujourd'hui le possesseur de bonne foi a droit aux dépenses, sans compensation à subir pour les fruits perçus. *Sensu* en droit romain.

353. Il n'y a droit à aucune indemnité pour les dépenses voluptuaires.

354. Les créanciers hypothécaires n'ont pas, à l'égard du tiers acquéreur, le même droit que le propriétaire. Ils doivent la plus-value.

355. Le vendeur de mauvaise foi doit à l'acquéreur évicté les dépenses même voluptuaires.

356. Comparaison résumée de la position du possesseur de bonne foi et de celle du possesseur de mauvaise foi, sous le rapport de leur action en indemnité pour dépenses ou constructions.

356 2°. Qu'arriverait-il si l'édifice était détruit ou renversé? Le possesseur pourrait-il réclamer ses matériaux?

356 3°. Quel est le cas où, le fonds étant possédé par un tiers, c'est un autre tiers qui a fait des plantations ou constructions sur ce fonds?

Art. 556. Les atterrissements et accroissements qui se forment successivement et imperceptiblement aux fonds riverains d'un fleuve ou d'une rivière, s'appellent *alluvion*. — L'alluvion profite au propriétaire riverain, soit qu'il s'agisse d'un fleuve ou d'une rivière navigable, flottable ou non; à la charge, dans le premier cas, de laisser le marche-pied ou chemin de halage, conformément aux règlements (a).

COMMENTAIRE.

556. Qu'entend-on par *alluvion*? Ce qui la constitue essentiellement. Conséquences. S'il y a enlèvement d'une partie considérable et reconnaissable d'un champ.

556. On s'il y a lit abandonné.

557. L'atterrissement ne peut être provoqué par aucun ouvrage. Les relais de la mer ne donnent pas lieu à l'alluvion. Elle n'existe pas pour les lacs et étangs.

558. Quel des lacs? Distinction d'après leur mode de formation. Les atterrissements appartiennent aux riverains, sous la charge du marche-pied.

556. Les lacs appartiennent aux riverains ou à l'État, selon que les rivières sont navigables ou non.

557. L'alluvion subit les charges qui pèsent sur le fonds. Hypothèque. Usufruit.

558. Quant à l'alluvion, différence entre les rivières et les relais. Principes du droit romain. Une rivière empêche la confluence. Conséquence.

559. Le ruisseau reste dans le droit privé. On peut empêcher qu'il modifie son cours. Le propriétaire de l'autre rive peut empêcher l'alluvion de l'autre côté. Renvoi au *Traité du domaine public*.

Art. 557. Il en est de même des relais que forme l'eau courante qui se retire insensiblement de l'une de ses rives en se portant sur l'autre : le propriétaire de la rive découverte profite de l'alluvion, sans que le riverain du côté opposé y puisse venir réclamer le terrain qu'il a perdu. — Ce droit n'a pas lieu à l'égard des relais de la mer (a).

Art. 558. L'alluvion n'a pas lieu à l'égard des lacs et étangs, dont le propriétaire conserve toujours

(a) C'est dans son *Traité du Domaine public* que Froudhon a énoncé les art. 556-558 du code civil; nous renvoyons à ce

Traité l'insertion des rédactions comparées et des travaux préparatoires auxquels ces articles ont donné lieu.

le terrain que l'eau couvre, quand elle est à la hauteur de la décharge de l'étang, encore que le volume de l'eau vienne à diminuer. — Réciproquement le propriétaire de l'étang n'acquiert aucun droit sur les terres riveraines que son eau vient à couvrir dans des crues extraordinaires (a).

Art. 559. Si un fleuve ou une rivière, navigable ou non, enlève par une force subite une partie considérable et reconnaissable d'un champ riverain, et la porte vers un champ inférieur ou sur la rive opposée, le propriétaire de la partie enlevée peut réclamer sa propriété; mais il est tenu de former sa demande dans l'année; après ce délai, il n'y sera plus recevable, à moins que le propriétaire du champ auquel la partie enlevée a été unie, n'eût pas encore pris possession de celle-ci (a).

Art. 560. Les îles, îlots, atterrissements, qui se forment dans le lit des fleuves ou des rivières navigables ou flottables, appartiennent à l'État, s'il n'y a titre ou prescription contraire (a).

Art. 561. Les îles et atterrissements qui se forment dans les rivières non navigables et non flottables appartiennent aux propriétaires riverains du côté où l'île s'est formée; si l'île n'est pas formée d'un seul côté, elle appartient aux propriétaires riverains des deux côtés, à partir de la ligne qu'on suppose tracée au milieu de la rivière (a).

Art. 562. Si une rivière ou un fleuve, en se formant un bras nouveau, coupe et embrasse le champ d'un propriétaire riverain, et en fait une île, ce propriétaire conserve la propriété de son champ, encore que l'île soit formée dans un fleuve ou dans une rivière navigable ou flottable (a).

Art. 563. Si un fleuve ou une rivière navigable, flottable ou non, se forme un nouveau cours en abandonnant son ancien lit, les propriétaires des fonds nouvellement occupés prennent, à titre d'indemnité, l'ancien lit abandonné, chacun dans la proportion du terrain qui lui a été enlevé (a).

Art. 564. Les pigeons, lapins, poissons, qui passent dans un autre colombier, garenne ou étang, appartiennent aux propriétaires de ces objets, pourvu qu'ils n'y aient point été attirés par fraude et artifice (2).

RÉDACTION COMPARÉE DES RIVIERES PROJETS.

PROJET DE LA COMMISSION DU GOUVERNEMENT. — Liv. II, tit. II, art. 24. *Les pigeons, les lapins, les poissons qui passent dans un autre colombier, garenne ou étang, appartiennent au propriétaire de ce colombier, garenne ou étang, pourvu qu'ils n'y aient point été attirés par fraude et artifice (1).*

PROJET DISCUTÉ AU CONSEIL D'ÉTAT. — Art. 22. (Conforme à l'article ci-dessus, sauf un léger changement de rédaction.)

(1) OBSERVATIONS DES TRIBUNAUX.

TAIN, DE LIX. — L'assimilation d'habiles appartient au propriétaire de la ruche tant qu'il la poursuit; dès qu'il en a abandonné la poursuite, il appartient à celui sur le fonds duquel il s'est arrêté et qui l'a recueilli. Il en est de même de tous les animaux sauvages, s'ils s'échappent.

Les animaux domestiques, quand même ils se sont mêlés dans un autre troupeau, doivent être rendus, s'ils sont reconnus et réclamés.

(2) MOTIFS.

Exposé de motifs. — PORTALIS au corps législatif : « Les animaux peuvent sans doute devenir un objet de propriété. On distingue leurs différentes espèces.

« La première est celle des animaux sauvages; la seconde, celle des animaux domestiques; et la troisième, celle des animaux qui ne sont ni entièrement domestiques, ni entièrement sauvages.

« Les animaux de la première espèce sont ceux qui se habituent jamais au joug et à la société de l'homme; le droit

de propriété sur ces animaux ne s'acquiert que par l'occupation même.

« Les animaux domestiques ne sortent pas de la propriété du maître par la fuite; croit-il peut invoquer la réclamation.

« Les animaux de la troisième espèce, qui ne sont ni entièrement domestiques ni entièrement sauvages, appartiennent par droit d'accession au propriétaire du fonds dans lequel ils ont été se réfugier, à moins qu'ils n'y aient été attirés par artifice.

« Les animaux de cette troisième espèce sont l'objet d'une disposition particulière du projet de loi.

Rapport. — FAURE au tribunal : « Enfin les animaux qui passent d'un colombier, d'une garenne ou d'un étang où ils habitaient, dans un autre lieu semblable appartenant à un autre propriétaire, deviennent la propriété de celui-ci. Le motif est que ces animaux suivent toujours le sort du lieu où ils se trouvent, ils appartiennent au premier maître tant qu'ils ont été dans son domaine; ils ont changé de domaine, ils ont changé de maître. Si cependant on les avait attirés par fraude ou artifice, l'ancien propriétaire d'aurait pas perdu ses droits sur eux. L'improbable ou peut être un moyen d'acquiescir. »

SOURCES.

Leg. 5, § 2, D., lib. XLI, tit. I. — POTIER. *Propriété*, nos 106, 107, 108, 379.

Législation étrangère.

Louisiane. — 311. Comme l'art. 364, C. F.

Sardaigne. — 474. Id.

Deux-Siciles. — 480. Comme l'art. 364, C. F.

COMMENTAIRE.

559 2°. Comment on acquiert par accession les pigeons, lapins et poissons. Qu'entend-on par colombiers ?

560 2°. Quel lorsqu'ils sont attirés par fraude ?

(a) Voir la note de la page précédente.

559 4°. Les garennes ouvertes existent-elles indépendamment du fait de l'homme ?

560 5°. Autres animaux qui s'acquiescent par accession.

560 6°. L'art. 364 du code civil a-t-il été mis à sa place dans le code ?

Art. 565. Le droit d'accession, quand il a pour objet deux choses mobilières appartenant à deux maîtres différents, est entièrement subordonné aux principes de l'équité naturelle. Les règles suivantes serviront d'exemple au juge pour se déterminer, dans les cas non prévus, suivant les circonstances particulières (2).

RÉDACTION COMPARÉE DES DIVERS PROJETS.

PROJET DE LA COMMISSION DU GOUVERNEMENT. — Liv. II, tit. II, art. 25. *Le droit d'accession, quand il a pour objet deux choses mobilières appartenant à deux maîtres différents, est entièrement subordonné aux principes de l'équité naturelle.*

Les règles suivantes ne doivent servir que d'exemple au juge, pour se déterminer dans les cas non prévus, suivant les circonstances particulières.

PROJET RACOMMÉ AU CONSEIL D'ÉTAT. — Art. 23. (Littéralement conforme à l'article ci-dessus) (1).

(1) *Pourquoi, relativement aux choses mobilières, le législateur a dû poser l'équité pour première règle du droit d'accession, et n'établir qu'un petit nombre d'exceptions par forme d'exemples.*

CARAY, DU TALENT. — Art. 22. La section propose la suppression de cet article en entier.

« Elle ne pense pas qu'il soit convenable que, dans un recueil de dispositions législatives, on revuise aux principes de l'équité naturelle, ainsi qu'on le voit dans la première partie de cet article. Cela est toujours de droit dans le silence de la loi.

« Quant à la seconde partie de l'article, elle présente l'inconvénient de faire supposer que toutes les règles suivantes ne sont que des exemples, tandis qu'elles doivent être considérées, pour les cas qui y sont énoncés, comme des dispositions vraiment législatives.

« Il est ensuite inutile de dire que ces mêmes règles servent pour les cas non prévus. Cela est encore de droit. La loi prévoit ce qu'il est possible de prévoir; et quant à ce qui n'est pas prévu, son esprit doit servir de boussole. Il est inutile qu'elle en donne le conseil.

(2) *Exposé de motifs.* — PORTALIS au corps législatif: « Nous allons examiner actuellement le droit d'accession par rapport aux choses mobilières.

« Ici la matière est peu susceptible de principes absolus. L'équité seule peut nous diriger. »

Rapport. — FAVES au tribunal: « La dernière partie du projet de loi concerne le droit d'accession relativement aux choses mobilières.

« L'annonce d'abord qu'en pareille matière c'est toujours d'après l'équité naturelle qu'il convient de se déterminer.

« Les cas étant extrêmement variés, il serait impossible de les prévoir tous.

« Le projet établit des principes généraux auxquels les règles particulières pourront être facilement appliquées. »

Discours. — GERVIN, orateur du tribunal: « A l'égard du droit d'accession, relativement aux choses mobilières, qui fait la matière du second paragraphe du même section deuxième, je crois pouvoir m'abstenir d'entrer dans les détails; les dispositions du projet de loi sont encore présentes à vos esprits.

« Vous avez remarqué que, dans cette section, on a saisi avec soin tous les genres de modification qui pourraient éprouver des objets mobiliers, par l'addition, le mélange ou la confusion; et, soit que la propriété ait nouveau corps qui en est résulté soit adjugée au propriétaire d'une des matières qui y ont été employées, à la charge d'une indemnité envers celui à qui les autres matières appartiennent, soit qu'en ait permis la démolition des matières employées, soit enfin que la licitation soit devenue nécessaire entre tous les copropriétaires; dans tous les cas, on remarque dans le projet de loi un esprit de sagesse auquel il est impossible de ne pas se rendre. »

SOURCES.

ANSTET. Liv. II, tit. I, § 27.

Législation étrangère.

Louisiane. — 513. Comme l'art. 363, C. F.

Sardaigne. — 476. Id.

Deux-Siciles. — 490. Id.

Hoiti. — 466. Id., sauf que le second paragraphe de l'art. 363 n'est pas reproduit.

Baïère. — 14. Celui qui change la forme et l'espèce de la chose d'autrui de manière à ce qu'elle ne puisse être rétablie dans son état primitif, ou acquiert la propriété, s'il a agi de bonne foi et en son propre nom; mais le propriétaire de la chose doit être remboursé de son prix à dire d'experts; jusqu'à ce remboursement, il peut le retenir (363 à 377, C. F.).

Si celui qui a donné à la chose une nouvelle forme a agi de mauvaise foi, et a eu quelle ne lui appartenait pas, la propriété ne lui est pas acquise; il doit même indemniser le propriétaire, si celui-ci ne veut plus accepter la chose sous sa nouvelle forme.

15. On suivra les mêmes dispositions pour la confusion et la commutation. Si celui qui en est l'auteur n'agit pas en son propre nom, ou si la confusion ne s'opère que par l'effet du hasard, la propriété est commune.

Autriche. — Voyez art. 367.

COMMENTAIRE.

600. L'accession relativement aux meubles, dépend presque toujours de l'art. La législation s'occupe de la destruction de deux choses unies. A qui en adjuger la propriété? Règles portées par le code.

DISPOSITIONS CONCERNANT LA NATURE DE L'ACCESSION.

629 3°. Dans tous les cas de communion la déliaison peut être provoquée.

630 3°. Peines auxquelles sont soumis ceux qui em-

pioient la chose d'autrui. Cas de mauvaise foi. Indemnité auxquelles on peut les condamner en cas de vol.

629 3°. Les dommages-intérêts peuvent être alloués indépendamment de la mauvaise foi.

629 6°. La mauvaise foi n'est pas un obstacle à l'accession.

629 7°. Le propriétaire à l'égard duquel les matières ont été employées, peut en demander la valeur ou la restitution en même nature.

Art. 566. Lorsque deux choses appartenant à différents maîtres, qui ont été unies de manière à former un tout, sont néanmoins séparables, en sorte que l'une puisse subsister sans l'autre, le tout

appartient au maître de la chose qui forme la partie principale, à la charge de payer à l'autre la valeur de la chose qui y a été unie (1).

RÉACTION COMPARÉE DES DIFFÉRENTS PROJETS.

8^e PROJET DE CARRASCHES. — Art. 527. Dans l'union qui s'opère par le fait de l'homme, si les choses unies peuvent être séparées sans détérioration, il faut les remettre dans le premier état.

Art. 528. S'il y a impossibilité de les séparer, on se conforme aux règles suivantes :

Art. 529. Une chose qui ne peut exister séparément de celle à qui elle est unie, suit la propriété de celle-ci.

Art. 530. Lorsque la chose d'autrui a été unie à celle d'un autre pour l'ornement ou pour la compléter, et qu'elle ne peut, sans détérioration, être rendue à son premier état, elle est acquise au propriétaire de la chose à laquelle elle est unie.

PROJET DE LA COMMISSION DU GOUVERNEMENT. — Liv. II, tit. II, art. 26. Lorsque deux choses appartenant à différents maîtres, qui ont été unies de manière à former un tout, sont néanmoins séparables, en sorte qu'une puisse subsister sans l'autre, le tout appartient à celui de la chose qui forme la partie principale, à la charge de payer à l'autre la valeur de la chose qui y a été unie.

PROJET DISCUTÉ AU CONSEIL D'ÉTAT. — Art. 24. (Conforme à l'article ci-dessus.)

(1) *Motifs et explications des règles que les articles 566, 567, 568 et 569 établissent sur la propriété du tout composé de choses appartenant à différents maîtres ; sur les conditions auxquelles elle est acquise ; sur le discernement de la chose principale ; sur le cas où le propriétaire de la chose accessoire a la faculté d'en demander la séparation.*

Exposé du motif. — PORTALIS au conseil d'État : « La règle générale est que l'accessoire doit suivre le principal, à la charge par le propriétaire de la chose principale de payer la valeur de la chose accessoire.

« Mais, dans les choses mobilières, la difficulté est de discerner la chose qui doit être réputée principale d'avec celle qui ne doit être réputée qu'accessoire.

« On répute chose accessoire celle qui n'a été unie que pour l'usage et l'ornement d'une autre.

« Néanmoins, quand la chose unie est beaucoup plus précieuse que la chose principale, et quand elle a été employée à l'usage du propriétaire, celui-ci peut demander que la chose unie soit séparée pour lui être rendue, même quand il pourrait en résulter quelque dégradation de la chose à laquelle elle a été jointe.

« Dans le doute, on peut regarder comme l'objet principal celui qui est le plus précieux, et regarder comme simplement accessoire celui qui est de moindre prix : dans les choses d'égale valeur, c'est le volonte qui détermine. »

Rapport. — FAVREAU au tribunal : « Deux choses appartenant à différents maîtres sont-elles unies de manière à former un tout, on doit examiner quelle est la partie principale et quelle est l'accessoire.

« Le projet donne un développement à cet égard ; il explique ce qu'on peut mieux ce que c'est que l'accessoire, en disant que la partie principale est celle à laquelle l'autre n'a été unie que pour l'usage, l'ornement ou le complément de la première.

« À qui le tout appartient-il ? Le projet décide que c'est au maître du principal ; mais il ne peut le retenir qu'en payant à l'autre la valeur de ce qui lui appartient.

« Quelquefois les deux choses ne soient point séparables, quoique l'une puisse subsister sans l'autre, il suffit, dans la règle générale, que toutes deux forment un tout, pour que le maître de l'accessoire ne puisse en exiger la séparation. S'il en était autrement, la séparation ne s'effectuerait jamais sans des dégradations sur l'une ou l'autre de ces deux choses et quelquefois sur toutes deux, il en résulterait une source de difficultés que la loi peut prévenir, il est une exception à

cette règle ; c'est lorsque l'accessoire est beaucoup plus précieux que le principal et que l'union a été faite sans que le maître de l'accessoire en soit instruit. Ce propriétaire souffrirait trop de l'application rigoureuse du principe général, pour que la loi ne vienne pas à son secours ; elle l'autorise à demander la restitution de la chose unie. Quand est accessoire ne pourrait être séparé sans quelque dégradation de la partie principale, il ne serait pas moins recevable. La loi ne veut pas que le propriétaire d'un objet important puisse en être privé par l'effet d'une union opérée à son insu, il ne doit pas être victime de ce qu'il n'était pas à portée d'empêcher.

« Cette exception est nécessaire. En telles circonstances, l'asservissement aveugle au principe général, loin d'être un hommage rendu à l'équité, serait plutôt une atteinte à ses premières règles.

« On demandera peut-être laquelle des deux choses unies pour former un tout doit être réputée principale, lorsqu'aucune d'elles n'est, strictement parlant, l'accessoire de l'autre ?

« Le projet répond à cette question : il déclare que c'est la plus considérable en valeur. Les valeurs sont-elles à peu près égales, alors c'est la plus considérable en volume.

« On voit les précautions que la loi prend afin d'éviter les démentis que souvent l'homme provoquerait, et qui d'un tout pour et être fort oisive feraient deux parties réduites à peu de chose par l'effet de dégradations presque toujours inévitables.

« On ne doit pas perdre de vue que dans ce cas, comme dans tous les autres, celui à qui le tout appartient doit payer la valeur de la chose unie à l'indemnité qui en est privé. »

Discours. — GÉRAIS, orateur du tribunal : « À l'égard du droit d'accession, relativement aux choses mobilières, qui fait la matière du second paragraphe de la même section deuxième, je crois pouvoir m'hâter d'entrer dans des détails ; les dispositions du projet de loi sont encore présentes à vos esprits.

« Vous avez remarqué que, dans cette section, on a suivi avec soin tous les genres de modification que pouvaient éprouver des objets mobiliers, par l'addition, le mélange ou la confusion ; et, soit que la propriété du nouveau corps qui en est résulté soit adjugée au propriétaire d'une des matières qui y ont été employées, à la charge d'une indemnité envers ceux à qui les autres matières appartenant, soit qu'un tel principe la détermine des matières employées, soit enfin que la licitation soit devenue nécessaire entre tous les copropriétaires ; dans tous les cas, on remarque dans le projet de loi un esprit de sagesse auquel il est impossible de pas se rendre. »

SOURCES.

Ley. 26, § 1, D., lib. XII, t. I. — POTIER. *Propriété*, nos 160, 170, 170, 180.

Legislation étrangère.

Sardaigne. — 476. Comme l'art. 566, C. F.

Louisiane. — 513. Id.

Deux-Siciles. — 491. Id.

Railh. — 467. Id.

Canton de Faud. — 363. Lorsque deux choses mobilières, qui appartiennent à différents maîtres, et qui ont été unies de manière à former un tout, peuvent néanmoins être séparées sans qu'il en résulte de dom-

mage, chacun des propriétaires conserve son droit et peut reprendre en nature ce qui lui appartient.

564. Lorsque de deux choses mobilières, unies de manière à former un seul tout, l'une ne peut être séparée de l'autre sans dommage, le tout appartient à celui qui s'est fait le mélange ou l'amalgame, lors même qu'il n'aurait pas été propriétaire d'une partie des choses unies ou mélangées; à la charge de rembourser aux propriétaires la valeur de leurs matières, et sans préjudice de l'action en dommages et intérêts, et même de la poursuite en criminel ou au correctionnel, si le cas y échet.

Besière. — 18. Si l'on unit la chose d'autrui à la

sienne, de manière à ce qu'elles ne forment qu'un entier et que les parties puissent être distinguées, mais non séparées, la partie principale entraîne celle qui est moins importante; la partie la moins importante est celle qui ne sert qu'à l'ornement, à l'augmentation, à la réparation de l'autre, ou qui se peut exister seule. Le propriétaire de la partie principale remboursa l'autre du prix de sa matière, sans distinction de bonne ou de mauvaise foi (568-569, C. F.)

Le métal corroyé à un autre est réputé uni; mais il n'est pas de même s'il n'est que soudé, c'est-à-dire réuni par un troisième métal.

Autriche. — Voyez art. 567.

COMMENTAIRE.

- 606 2^e. *Quels sont les principes qui dominent cette matière. Enquêtes différentes de ceux du droit romain.*
 606 3^e. *Comment doit être entendu l'art. 566 du code civil.*
 606 4^e. *Dans les règles sur l'accession on ne considère pas le fait de la création, mais la chose créée.*
 601. Les deux choses appartenant au propriétaire de la partie principale. Principe pour la détermination. Différence entre l'adjonction et la spécification.
 602. Exemples divers.
 602 2^e. *Critique de la rédaction de l'article 566 du code civil.*
 603. Cas dans lesquels est réputée principale la chose qui est la plus considérable en valeur. Exemples. Distinction.
 603 2^e. *Quid si l'égalité est parfaite?*
 603 3^e. *Quid si aucun des propriétaires ne voulait de la chose unie.*
 604. Quels les règles manquent pour déterminer la chose principale. Illustration.
 605. Le propriétaire de la partie accessoire ou perd la propriété. Il n'a qu'une action personnelle pour ou avoir le prix.

606. Celui-ci aurait en certains cas le droit de rétention. Le propriétaire de la partie principale a le droit de contraindre son action réelle sur la chose unie.
 607. L'acquisition se détermine ici non par la volonté expresse ou présumée, mais potentiellement. Conséquence.
 608. Le propriétaire de la partie doit le prix de la chose accessoire.
 609. La bonne ou mauvaise foi ne peut s'opposer à la transmission de la propriété.
 610. La mauvaise foi donne matière à des dommages-intérêts en sus du prix.
 611. Le propriétaire de la partie accessoire ne peut jamais revendiquer le tout.
 612. S'il a consenti tacitement à l'union, il ne peut demander la dissolution.
 613. Si la partie accessoire n'est pas notablement plus précieuse, son propriétaire ne peut la revendiquer.
 614. Scénario dans le cas où la valeur de la partie accessoire serait notablement supérieure à celle de la chose principale.
 614 2^e. *Quid si les deux choses ont été unies par un tiers, à l'insu des deux propriétaires?*

Art. 567. Est réputée partie principale celle à laquelle l'autre n'a été unie que pour l'usage, l'ornement ou le complément de la première (2).

2^e PROJET DE CARACTÈRES. — Art. 531. Dans les autres cas, la matière principale est celle qui a le plus de volume; et en cas que le volume soit égal, celle qui a le plus de valeur.

PROJET DE LA COMMISSION DU GOUVERNEMENT. — Liv. II, tit. II, art. 27. La partie qui est réputée principale est celle à laquelle l'autre n'a été unie que pour l'usage, l'ornement ou le complément de l'autre.

Ainsi le diamant est la partie principale relativement à l'or dans lequel il a été enchaîné;

L'habit relativement au galon, à la doublure et à la broderie.

PROJET DISCUTÉ AU CONSEIL D'ÉTAT. — Art. 25. Conforme à l'article ci-dessus (1).

2^e rédaction. — Conforme, sauf le retranchement des deux derniers alinéas.

(1) DISCUSSION AU CONSEIL D'ÉTAT.

Retranchement dans l'article des exemples d'application qu'on y avait d'abord insérés.

L'article 25 est discuté.

Séan dit que cet article, ne contenant que des exemples, doit être retranché.

Dupon ajoute que, loin de prévenir les difficultés, l'article les ferait naître.

Qu'on suppose une tabatière au lieu d'une bague; s'il s'agit de déterminer l'étendue d'un legs de la totalité des meubles, les diamants exceptés, on prendra d'un côté que la tabatière y doit être comprise, parce que le diamant n'y est employé que comme ornement; tandis qu'on soulèvera de l'autre qu'elle en doit être exceptée, parce que le diamant, d'après l'article, est toujours la partie principale; on mettra donc en contradiction le principe et l'exemple.

Taoussier répond que les exemples ne sont employés que pour guider dans l'application du principe, auquel tout le reste est subordonné; ce serait donc par le principe qu'on jugerait la contestation dont il vient d'être parlé.

Mais l'article y est absolument étranger; il n'a pas été rédigé pour servir à interpréter les testaments; son objet uni-

que est de présenter une règle pour prononcer entre deux propriétaires, dont l'un a employé les matières de l'autre. Si, par exemple, un bijoutier s'est servi pour enrichir son travail, de diamants qui ne lui appartiennent pas, il y aura lieu à appliquer l'article. On jugera alors lequel est le plus précieux des diamants ou du travail auquel ils sont adaptés.

Rassac (de Saint-Jean-d'Angely) dit que cette considération prouve qu'il suffit du principe posé dans l'article 25, que les autres articles sont inutiles. Les décisions qu'il présentait sur l'application du principe général aux cas particuliers, se trouvent dans les livres de jurisconsultes.

D'ailleurs, nonobstant ces articles, ce seront toujours les circonstances qui régleront l'application du principe, et presque toujours aussi les rapprochements des exemples qu'on propose; ainsi, qu'on se borne ou non à énoncer le principe général, il sera nécessairement le régulateur unique dans ces sortes de contestations.

Le conseil C. accéda dit que le principe général, établi par l'article 25, serait insuffisant. Il est, en effet, beaucoup d'espèces qui doivent être décidées par des motifs particuliers: telle est celle, par exemple, où les deux choses unies peuvent être séparées.

Ces principes particuliers sont tous connus et suivis dans

l'usage. Les omettre, pour s'en tenir au principe général de l'article 23, ce serait livrer de nouveau à la controverse des questions depuis longtemps décidées : on peut retrancher les exemples, s'en tenir à poser les principes, et s'abandonner pour le surplus à l'équité des juges.

TRENCH observe que l'article 25 est le seul qui contienne

des exemples; que les autres établissent les principes particuliers dont le conseil vient de parler.

L'article est adopté avec la suppression des exemples.

(3) *MOTIFS.*

Exposé de motifs. — Voyez à l'art. 566.

SOURCES.

Leg. 26, § 1, D., lib. XLI, tit. 1. — POTIER. Propriété, n° 175, 174.

Législation étrangère.

Sardaigne. — 477. Comme l'art. 567, C. F.

Louisiane. — 514. Id.

Deux-Siciles. — 493. Id.

Haiti. — 468. Id.

Autriche. — 414. On ne s'approprie pas la chose d'autrui, par cela seul qu'on l'a unie ou confondue avec la sienne.

415. Si elle peut être rétablie dans son état primitif, elle sera rendue à son propriétaire avec dommages-intérêts (568, C. F.)

Si la restitution devient impossible, les deux choses confondues deviennent communes entre les deux propriétaires (573, 2° §, C. F.).

Mais il faut que la bonne foi soit établie de la part de celui qui a fait emploi de la chose d'autrui; s'il y a eu faute ou mauvaise foi, le propriétaire de la chose employée a la faculté ou de la garder, ou de la céder, le tout sans indemnité.

Si la faute n'est imputable à personne, le choix appartient à celui dont la portion a le plus de valeur (566, 567, C. F.).

416. Le propriétaire de matériaux employés à la réparation de la chose d'autrui, peut en demander le prix, et se faire adjuger des dommages-intérêts, selon la bonne ou mauvaise foi de celui qui les a employés.

COMMENTAIRE.

Voy. à l'article 566.

Art. 568. Néanmoins, quand la chose unie est beaucoup plus précieuse que la chose principale, et quand elle a été employée à l'insu du propriétaire, celui-ci peut demander que la chose unie soit séparée pour lui être rendue, même quand il pourrait en résulter quelque dégradation de la chose à laquelle elle a été jointe (1).

RÉDACTION COMPOSÉE DES DIVERS PROJETS.

PROJET DE LA COMMISSION DU GOUVERNEMENT. — Liv. II, tit. II, art. 28. L'équité veut néanmoins que la règle précédente reçoive exception quand la chose unie est beaucoup plus précieuse que la chose principale, et a été employée à l'insu du vrai propriétaire, quoiqu'il en puisse résulter quelque dégradation de la chose à laquelle elle a été jointe.

PROJET DISCUTÉ AU CONSEIL D'ÉTAT. — ART. 28. Néanmoins quand la chose unie est beaucoup plus précieuse que la chose principale, et quand elle a été employée à l'insu du vrai propriétaire, celui-ci peut demander que la chose unie soit séparée pour lui être rendue, même quand il pourrait en résulter quelque dégradation de la chose à laquelle elle a été jointe.

(1) *Exposé de motifs. — Voyez à l'art. 566.*

SOURCES.

INSTIT. Lib. II, t. 1, §§ 1 et 23. — Leg. 9, § 2, D., lib. XLI, t. 1. — POTIER. Propriété, n° 179 et 177.

Législation étrangère.

Louisiane. — 515. Comme l'art. 568, C. F.

Sardaigne. — 479. Id.

Deux-Siciles. — 493. Id.

Haiti. — 469. Comme l'art. 568, C. F.

Bavère. — Voyez art. 567.

Autriche. — Id.

COMMENTAIRE.

Voy. à l'article 566.

Art. 569. Si de deux choses unies pour former un seul tout, l'une ne peut point être regardée comme l'accessoire de l'autre, celle-ci est réputée principale qui est la plus considérable en valeur, ou en volume, si les valeurs sont à peu près égales (1).

RÉDACTION COMPOSÉE DES DIVERS PROJETS.

PROJET DE LA COMMISSION DU GOUVERNEMENT. — Liv. II, tit. II, art. 29. Si de deux choses unies pour former

un seul tout, l'une ne peut point être regardée comme l'accessoire de l'autre, celle-là est réputée principale qui est la plus considérable en valeur, ou en volume, si les valeurs sont à peu près égales.

PROJET DISCUTÉ AU CONSEIL D'ÉTAT. — Art. 27. (Littéralement conforme à l'article ci-dessus.)

(1) *Exposé de motifs.* — Voyez à l'art. 566.

SOURCES.

Leg. 37, §, D., lib. XLII, l. 1. — POTRIER. *Propriété*, n° 175, 5^e règle.

Législation étrangère.

Louisiane. — 816. Comme l'art. 569, C. F.
Sardaigne. — 480. Id.

Deux-Siciles. — 491. Comme l'art. 569, C. F.
Haïti. — 470. Id.

COMMENTAIRE.

Voy. à l'article 566.

Art. 570. Si un artisan ou une personne quelconque a employé une matière qui ne lui appartenait pas, à former une chose d'une nouvelle espèce, soit que la matière puisse ou non reprendre sa première forme, celui qui en était le propriétaire a le droit de réclamer la chose qui en a été formée, en remboursant le prix de la main-d'œuvre (1).

RÉDACTION COMPARÉE DES DIFFÉRENTS PROJETS.

3^e PROJET DE CARACÈRES. — Art. 522. *S'il s'agit d'un ouvrage fait de bonne foi par celui qui n'était pas propriétaire de la matière, il appartient à l'ouvrier.*

Art. 533. *Dans les cas prévus par les articles précédents, il est dû une indemnité au propriétaire de la chose accessoire, s'il a un titre et s'il est de bonne foi.*

PROJET DE LA COMMISSION DE GOUVERNEMENT. — Liv. II, tit. II, art. 30. *Si un artisan ou une personne quelconque a employé une matière qui ne lui appartenait pas, à former une chose d'une nouvelle espèce, soit que la matière puisse ou non reprendre sa première forme, celui qui en était le propriétaire a le droit de réclamer la chose qui en a été formée, en remboursant le prix de la main-d'œuvre.*

PROJET DISCUTÉ AU CONSEIL D'ÉTAT. — Art. 28. (Littéralement conforme à l'article ci-dessus.)

(1) MOTIFS.

Exposé de motifs. — PORTALIS au conseil d'État : « Si un artiste a donné une nouvelle forme à une matière qui ne lui appartenait pas, le propriétaire de la matière doit obtenir la préférence en payant la main-d'œuvre.

« S'il s'agit pourtant d'une vile toile, animée par le pinceau d'un habile peintre, ou d'un bloc de marbre auquel le ciseau d'un sculpteur aura donné la respiration, le mouvement et la vie, dans ce cas et autres semblables, l'industrie l'emporte sur le droit du propriétaire et de la matière première. »

Rapport. — FALGUÈRE au tribunal : « Une matière est employée par celui à qui elle n'appartient pas, et de cet emploi résulte une chose d'une nouvelle espèce : à quel titre doit-elle appartenir ? Est-ce au propriétaire de la matière ? Est-ce à l'individu qui lui a donné une autre forme ?

« Le projet de loi répond que le propriétaire de la matière a le droit de réclamer la chose qui en a été formée, en remboursant le prix de la main-d'œuvre. Il aurait expressément qu'il ne faut point distinguer si la matière peut ou non reprendre sa première forme ; il veut que la décision soit applicable au second cas comme au premier.

« Il fait une seule exception, qui est conforme à celle déjà faite pour une autre hypothèse ; et que le même esprit a dictée : c'est, lorsque la main-d'œuvre est précieuse, et que la matière l'est peu en comparaison de la main-d'œuvre.

« Justinien, dans ses Institutes, avait prononcé la même exception. Il serait absurde, dit-il, que l'ouvrage d'un Apelle ou d'un Parrhasius pût être réclâmé à droit d'accèsion par un propriétaire d'une table sur laquelle ce chef-d'œuvre serait peint.

« Il décide que la chose peut être retenue par celui qui l'a travaillée, en remboursant le prix de la matière au propriétaire. C'est aussi ce que décide le projet de loi.

« Justinien observe que sa disposition ne s'applique qu'en cas où, par exemple, l'artiste qui voudrait retenir la chose aurait possédé de bonne foi la matière qu'il aurait employée ; car s'il l'avait enlevée, non-seulement il ne pourrait se prévaloir de la loi pour prétendre la chose, mais encore il serait sujet à des poursuites extraordinaires.

« Comme cette disposition est applicable à tous les cas où l'on aurait voulu s'approprier une chose dont on n'était pas propriétaire, elle se trouve placée à la fin du projet de loi, afin de ne pas être obligé de la rappeler à chaque article.

« Le passage qui vient d'être cité des Institutes de Justinien, sert à expliquer un autre article, aussi des Institutes, qui a fixé l'attention particulière des plus habiles commentateurs.

« Il est dit que si quelqu'un a écrit sur une feuille ou parchemin qui ne lui appartenait pas, un poème, une histoire ou un discours, ce qui est écrit doit appartenir au propriétaire de la feuille ou parchemin.

« Il est évident que la loi, dans cette décision, n'a entendu parler que de l'opération mécanique de l'écriture. D'une part le texte dit que la disposition est applicable quand même l'écriture serait en lettres d'or ; de l'autre, au Justinien cite pour exemple un tableau d'Apelle ou de Parrhasius, fait bien voir que dans les ouvrages de génie ou d'invention, le travail de l'auteur ou de l'artiste doit, à raison de son prix supérieur, lui en attribuer la propriété préférentiellement au maître de la chose employée pour peindre ou écrire.

« Je ne m'arrêterai pas plus longtemps sur l'exception relative aux ouvrages précieux.

« Dans la dernière hypothèse présentée par le projet, il existait une seule matière ; et la nouvelle forme qu'elle avait reçue lui avait été donnée par un autre que le propriétaire.

Discours. — GARNIER, orateur du tribunal. Voyez à l'article 566.

SOURCES.

Leg. 7, § 7 ; leg. 26, princ., § 8, D., lib. XLII, tit. 1. — POTRIER. *Propriété*, n° 180, 180, 181.

Législation étrangère.

Louisiane. — 517. Comme l'art. 570, C. F.
Sardaigne. — 481. Id.
Deux-Siciles. — 495. Id.
Haiti. — 571. Id.
Hollande. — 661. Celui qui a employé une matière qui ne lui appartenait pas, à former une chose d'une nouvelle espèce, peut se l'approprier en payant le prix de la chose, ainsi que les frais et les dommages-intérêts s'il y a lieu.

662. Lorsque la chose nouvelle est formée sans le fait de l'homme, elle devient propriété commune aux propriétaires des matières transformées.

663. Si la matière qu'on a employée appartient à plusieurs, il y a lieu à indemnité de la part de celui qui s'en est servi.

664. En cas de séparation possible des matières, chacun reprendra sa chose.

Barrière. — Voyez. art. 563-567.

COMMENTAIRE.

615. Qu'entend-on par spécification? Questions qui en découlent.

615 1^{re}. Comment la spécification est une manière d'acquiescer à la propriété. C'est un mode d'acquisition par accession de la matière à la forme.

616. En droit romain la chose transformée appartenait au propriétaire de la matière brute ou au spécificateur, selon que l'objet pouvait ou non être rendu à son état primitif.

616 2^{re}. Observations sur cette législation.

617. Principe plus équitable dans le code.

620 2^{re}. Qu'entend l'art. 570 par chose d'une nouvelle espèce? *Piece de rédaction.*

626 2^{re}. Quand le propriétaire de la matière acquiert la

chose transformée, ce n'est pas pure spécification.

622 2^o. Quid si, à raison de son peu d'importance, l'anneau pouvait être considéré comme l'accessoire de l'autre?

625. Si les matières appartenant à plusieurs peuvent être séparées sans inconvénient, elles doivent être restituées.

624. Si la matière de l'un était plus considérable que celle de l'autre, le propriétaire de la partie principale est seul propriétaire du corps composé. Exemples.

625 2^o. S'il y a eu vol de la matière, on applique l'article 51 du code pénal.

625. Quid si l'une ou l'autre des matières primitives est détruite? *Revoir à la section suivante.*

Art. 571. Si cependant la main-d'œuvre était tellement importante qu'elle surpassât de beaucoup la valeur de la matière employée, l'industrie serait alors réputée la partie principale, et l'ouvrier aurait le droit de retenir la chose travaillée, en remboursant le prix de la matière au propriétaire (1).

RÉDACTION COMPARÉE DES DIVERS PROJETS.

PROJET DE LA COMMISSION DU GOUVERNEMENT. — Liv. II, tit. II, art. 31. La règle établie dans l'article ci-dessus cesse lorsque la main-d'œuvre est tellement importante qu'elle surpassasse de beaucoup la valeur de la matière employée. L'industrie est alors réputée la partie principale, et donne le droit à l'ouvrier de retenir la chose travaillée, en remboursant le prix de la matière à son propriétaire.

PROJET DISCUTÉ AU CONSEIL D'ÉTAT. — Art. 29. Si cependant la main-d'œuvre était tellement importante qu'elle surpassât de beaucoup la valeur de la matière employée, l'industrie serait alors réputée la partie principale, et l'ouvrier aurait le droit de retenir la chose travaillée, en remboursant le prix de la matière au propriétaire.

(1) *Exposé de motifs.* — Voyez à l'art. 570.

SOURCES.

Leg. 9, §§ 1 et 2, D., lib. XII, l. 1. — *POTHIER. Propriété*, n° 175.

Législation étrangère.

Louisiane. — 518. Comme l'art. 571, C. F.

Sardaigne. — 482. Id.

Deux-Siciles. — 496. Id.

Haiti. — 472. Id.

Prusse. — 504. Id.

Barrière. — 19. Celui qui fait un tableau sur la toile d'un autre, garde le tableau en payant le prix de la toile. Il en est de même de celui qui écrit sur le papier d'autrui.

COMMENTAIRE.

618. Quand son estimation surpassa de beaucoup celle de la matière, l'industrie est réputée partie principale. Exemples.

619. L'appréciation de ce degré de valeur accidentelle, est dans le domaine du juge. La bonne ou mauvaise foi est sans influence sur l'acquisition. *Sciez* quant aux dommages-intérêts.

620. Si la main-d'œuvre n'est pas éminemment l'objet le plus précieux, la chose nouvelle appartient au propriétaire de la matière qui paye la main-d'œuvre. *Quid* s'il a consenti à la transformation? Il rembourse la main-d'œuvre ou reçoit le prix de sa matière.

Art. 572. Lorsqu'une personne a employé en partie la matière qui lui appartenait, et en partie celle qui ne lui appartenait pas, à former une chose d'une espèce nouvelle, sans que l'une ni

l'autre des deux matières soit entièrement détruite, mais de manière qu'elles ne puissent pas se séparer sans inconvénient, la chose est commune aux deux propriétaires, en raison, quant à l'un, de la matière qui lui appartenait; quant à l'autre, en raison de la fois et de la matière qui lui appartenait, et du prix de sa main-d'œuvre (1).

RÉDACTION COMPARÉE DES DIVERS PROJETS.

PROJET DE LA COMMISSION DU GOUVERNEMENT. — Liv. II, tit. II, art. 32. *Lorsqu'une personne a employé en partie la matière qui lui appartenait, et en partie celle qui ne lui appartenait pas, à former une chose d'une espèce nouvelle, sans que ni l'une ni l'autre des deux matières soient entièrement détruites, mais de manière qu'elles ne puissent pas se séparer sans inconvénient, la chose est commune aux deux propriétaires, en proportion de la matière que chacun d'eux y a.*

PROJET DISCUTÉ AU CONSEIL D'ÉTAT. — Art. 20. (Conf. à l'art. 572 du code.)

(1) MOTIF.

Exposé de motifs. — PORTALIS au conseil d'État : « Une personne a-t-elle employé à un ouvrage quelconque une portion de matière qui lui appartenait et une portion qui ne lui appartenait pas, le chose devient commune aux deux propriétaires dans la proportion de leur intérêt respectif. »

Rapport. — FAYET au tribunal : « Dans l'hypothèse actuelle deux matières ont été employées pour former une chose d'une nouvelle espèce : celui qui les a employées n'avait la propriété que de l'une d'elles. On suppose au même temps

qu'aucune des deux matières n'est entièrement détruite, mais que leur séparation ne pourrait avoir lieu sans inconvénient.

« Le projet, voulant prévenir les difficultés qui naîtraient d'une telle séparation, porte que la chose sera commune aux deux propriétaires; l'un y prendra part pour sa matière et pour sa main-d'œuvre, l'autre pour sa matière seulement.

« À ce moyen les intérêts de chacun se trouvent conservés : l'exécution est simple et facile et la chose n'est point détériorée. »

Discours. — GUERIN, orateur du tribunal. Voyez à l'article 566.

SOURCES.

Leg. 7, §§ 8 et 9; leg. 12, § 1, D., lib. XII, t. I. — POTIER, *Propriété*, n° 187.

Législation étrangère.

Loisiane. — 319. Comme l'art. 572, C. F.

Sardaigne. — 485. Id.

Deux-Siciles. — 497. Id.

Haïti. — 475. Comme l'art. 572, C. F.

Bavière. — Voyez art. 567.

COMMENTAIRE.

635 2°. L'art. 572 n'est pas applicable si la main-d'œuvre entraîne la propriété.

Art. 575. Lorsqu'une chose a été formée par le mélange de plusieurs matières appartenant à différents propriétaires, mais dont aucune ne peut être regardée comme la matière principale, si les matières peuvent être séparées, celui à l'insu duquel les matières ont été mélangées peut en demander la division. Si les matières ne peuvent plus être séparées sans inconvénient, ils en acquièrent en commun la propriété dans la proportion de la quantité, de la qualité et de la valeur des matières appartenant à chacun d'eux (1).

PROJET DE LA COMMISSION DU GOUVERNEMENT. — Liv. II, tit. II, art. 33. *Lorsqu'une chose a été formée par le mélange de plusieurs matières appartenant à différents propriétaires, si les matières peuvent être séparées, celui à l'insu duquel les matières ont été mélangées peut en demander la division.*

Si les matières ne peuvent plus être séparées sans inconvénient, ils en acquièrent en commun la propriété, dans la proportion de la part qu'ils avaient dans les matières, si elles étaient à peu près égales en valeur, poids et qualité.

Cette règle a lieu, encore que le mélange se soit fait fortuitement, ou ait été fait par l'un des propriétaires à l'insu de l'autre.

PROJET DISCUTÉ AU CONSEIL D'ÉTAT. — Art. 31. (Conf. à l'art. 573 du code.)

(1) MOTIF.

Exposé de motifs. — PORTALIS au conseil d'État : « Si une chose a été formée par un mélange de plusieurs matières appartenant à divers propriétaires, le propriétaire de la matière la plus considérable et la plus précieuse peut demander à garder le tout, en remboursant le prix des matières qui ne lui appartenait pas. »

« Si on peut distinguer quelle est la plus précieuse des matières mélangées, la chose provenue du mélange demeurera commune à tous les divers propriétaires. »

Rapport. — FAYET au tribunal : « Lorsque plusieurs ma-

tières appartenant à divers propriétaires ont servi par leur mélange à former une chose, le tout appartient au propriétaire de la matière principale. Le principe général reçoit ici son application.

« Si aucune des deux ne peut être regardée comme la matière principale, ou l'on peut les séparer sans inconvénient, ou des inconvénients naîtraient de la séparation qui en sera faite.

« Si elles peuvent être séparées, celui à l'insu duquel les matières ont été mélangées a le droit d'en demander la division. Dans le cas où le mélange s'est fait à la connaissance de tous, la chose leur appartient en commun dans la proportion

de la quantité, de la qualité et de la valeur des matières appartenant à chacun d'eux.

« Elle leur appartient aussi en commun dans cette même proportion, lorsque les matières ne peuvent plus être séparées. Il est impossible que ce la soit autrement : peu importe que le mélange ait été fait à l'insu de l'un des propriétaires, ou qu'il ait été fait à la connaissance de tous. En vain celui qui prétendrait l'avoir ignoré demanderait la division des matières, puisqu'elles sont données les parables. La loi lui offre une ressource dans les dommages-intérêts qui lui seraient accordés à raison du préjudice qu'il aurait souffert.

« Enfin, la même exception qu'on a eu occasion de remarquer plusieurs fois dans le projet, est établie au faveur de

propriétaire dont la matière est de beaucoup supérieure à celle de l'autre par le prix et la quantité : s'il veut avoir la chose provenant du mélange, elle ne peut lui être restituée, pourvu qu'il rembourse à l'autre la valeur de sa matière.

« C'est à la suprase des juges qu'il appartient de déterminer les cas où l'une des matières est d'un prix tellement supérieur à l'autre, qu'il convient d'appliquer l'exception plutôt que la règle générale.

« Il était impossible que la loi s'expliquât davantage à cet égard. »

Discours. — GRESSIE, orateur du tribunal. Voyez à l'article 566.

SOURCES.

Leg. 12, § 1, D., lib. XLI, tit. I. — Leg. 5, D., lib. VI, tit. I. — POTIER. *Propriété*, nos 190, 191, 175, 4^e règle.

Législation étrangère.

Louisiane. — 520. Comme l'art. 573, C. F.

Sardaigne. — 481. Id.

Deux-Siciles. — 498. Id.

Haiti. — 474. Id.

Prusse. — 318. Comme l'art. 573, C. F.

Barrière. — Voyez art. 567.

Autriche. — Voyez art. 568.

COMMENTAIRE.

616. Cas divers qui peuvent se présenter. Principe général.

616 2^o. *Signification du mot mélange. Commixtion. Confusion.*

616 3^o. *Principes du droit romain.*

616 4^o. *Différence entre l'adjonction et le mélange.*

617. Le tout composé, appartient au propriétaire de la matière à laquelle l'autre matière, par sa fonction, n'est

qu'accessoire. Sans tenir compte de la main-d'œuvre. Droits divers de sa propriété.

627 2^o. *Conditions requises par l'art. 575 pour qu'il y ait propriété commune. Récit de la distinction entre les liquides et les solides.*

627 3^o. *Quand n'a lieu l'acquisition commune.*

627 4^o. *Le consentement au mélange empêche l'acquisition pure et simple.*

Art. 574. Si la matière appartenant à l'un des propriétaires était de beaucoup supérieure à l'autre par la quantité et le prix, en ce cas le propriétaire de la matière supérieure en valeur pourrait réclamer la chose provenant du mélange, en remboursant à l'autre la valeur de la matière.

RÉDACTION COMPARÉE DES DIVERS PROJETS.

PROJET DE LA COMMISSION DU GOUVERNEMENT. — Liv. II, tit. II, art. 34. *La règle contenue dans l'article précédent cesse, si la matière qui appartenait à l'un des deux propriétaires, était de beaucoup supérieure à l'autre par la quantité et le prix. En ce cas le propriétaire de la matière supérieure en valeur pourra réclamer la chose qui est résultée du mélange, en remboursant à l'autre la valeur de sa matière.*

PROJET DISCUTÉ AU CONSEIL D'ÉTAT. — Art. 32. Conf. à l'art. 574 du code.

SOURCES.

Arg. ex leg. 27, § 2, D., lib. XLI, tit. I. — INSTIT. *de rer. div.*, § 27. — POTIER. *Propriété*, n° 192.

Législation étrangère.

Louisiane. — 521. Comme l'art. 574, C. F.

Sardaigne. — 483. Id.

Deux-Siciles. — 499. Id.

Haiti. — 475. Comme l'art. 574, C. F.

Barrière. — Voyez art. 567.

COMMENTAIRE.

618. Si les deux matières sont égales sous le rapport de la fonction, la chose nouvelle appartient au propriétaire de la matière supérieure en quantité et prix. Quid si

la séparation était possible? Et que le mélange eût été fait à l'insu de l'un des propriétaires?

Art. 575. Lorsque la chose reste en commun entre les propriétaires des matières dont elle a été formée, elle doit être licite au profit commun (1).

RÉDACTION COMPARÉE DES DIVERS PROJETS.

PROJET DE LA COMMISSION DU GOUVERNEMENT. — Liv. II, tit. II, art. 35. *Dans le cas où la chose reste en*
FACON. 28

commun entre les deux propriétaires avec les matières desquelles elle a été formée, elle doit être licitée au profit commun.

PROJET DISCUTÉ AU CONSEIL D'ÉTAT. — Art. 83. (Conf. à l'article ci dessus).

(1) 1. Les dispositions des art. 575, 576 et 577 se réfèrent à celles de tous les articles antérieurs.

2. Règles sur la manière de résoudre la propriété commune : sur l'option donnée au propriétaire de la matière du tout, il lui est libre de la réclamer ; sur l'action en dommages-intérêts et sur la poursuite criminelle qui peuvent lui appartenir.

3. Rapport. — FAYET au tribunal : « Le surplus du projet de loi contient des dispositions qui se réfèrent à tous les articles antérieurs. »

4. Exposé de motifs. — PORTALIS au conseil d'état : « La communauté donne ouverture à la licitation.

« Dans tous les cas où le propriétaire de la matière employée à un ouvrage sans son aveu peut réclamer l'entière propriété du tout, il lui est libre de demander le remplacement de sa matière en même nature, quantité, poids, mesure et bonté, ou d'exiger qu'on lui en paye la valeur.

« Au reste, suivant les circonstances, le propriétaire a l'action en dommages et intérêts et même l'action criminelle contre celui qui a employé à son insu une matière qui ne lui appartenait pas. »

Rapport. — FAYET au tribunal : « Lorsqu'il est dit que la chose commune doit être licitée, on suppose que les parties intéressées ne s'accordent point sur un partage amiable, et il

est clair que c'est dans ce seul cas que la vente doit être faite en justice.

« Toutes les fois qu'un propriétaire peut réclamer la propriété d'une chose formée avec sa matière, et sans qu'il en ait eu connaissance, il est autorisé à demander que pareille matière lui soit restituée en même nature, quantité, poids, mesure et bonté. S'il aime mieux demander sa valeur, il y est également autorisé.

« Rira de plus juste que cette disposition. Dès que le propriétaire n'a point consenti à l'emploi qu'on a fait de sa matière, il ne peut être forcé de la prendre telle qu'elle est devenue par l'effet de l'emploi. Le remplacement de cette matière est une dette que l'autre propriétaire a contractée envers lui dès le moment où il s'est permis d'en faire usage ; et, si le propriétaire de la matière trouve que le juste remplacement soit plutôt dans la valeur de la matière employée que dans une autre de même nature, qui ne réparerait peut-être pas toutes les qualités nécessaires pour équivaloir à celle qu'il avait, il est bien naturel qu'il ait le droit d'en exiger le prix.

« Le dernier article du projet réserve aux parties lésées les dommages-intérêts, et à la société la vindicte publique s'il y a fraude ou vol. »

Discours. — GRENIER, orateur du tribunal. Voyez à l'article 566.

SOURCES.

Leg. 5, D., lib. VI, tit. 1. — POTIER, *Propriété*, n° 192.

Législation étrangère.

Louisiane. — 522. Comme l'art. 575, C. F.

Sardaigne. — 486. Id.

Deux-Siciles. — 800. Comme l'art. 575, C. F.

Haïti. — 476. Id.

COMMENTAIRE.

569. Si la partie principale ne peut être reconnue comme ci-dessus, il y a lieu à licitation. Proportion dans le

produit. Exemple. Le mélange est alors un moyen d'acquiescer la propriété. Pas de chose principale.

Art. 576. Dans tous les cas où le propriétaire dont la matière a été employée, à son insu, à former une chose d'une autre espèce, peut réclamer la propriété de cette chose, il a le choix de se borner à demander la restitution de sa matière en nature, quantité, poids, mesure et bonté, ou sa valeur (1).

REDACTION COMPARÉE DES DIFFÉRENTS PROJETS.

PROJET DE LA COMMISSION DU GOUVERNEMENT. — Liv. II, tit. II, art. 36. Dans les cas où le propriétaire, dont la matière a été employée à son insu à former une chose d'une autre espèce, peut réclamer la propriété de cette chose, il a le choix de se borner à demander la restitution de sa matière, en même nature, quantité, poids ou mesure et bonté, ou sa valeur en argent.

PROJET DISCUTÉ AU CONSEIL D'ÉTAT. — Art. 84. Conf. à l'art. 576 du code.

(1) Exposé de motifs. — Voyez à l'art. 575.

SOURCES.

Leg. 5, 6 et 53, D., lib. VII, tit. I. — POTIER, *Propriété*, n° 191, 192.

Législation étrangère.

Louisiane. — 525. Comme l'art. 576, C. F.

Sardaigne. — 487. Id.

Deux-Siciles. — 801. Comme l'art. 576, C. F.

Haïti. — 477. Id.

COMMENTAIRE.

571. Si c'est à son insu qu'il y a eu spécification, il a le choix de demander ou la chose nouvelle, moyennant de payer la main-d'œuvre, ou d'exiger restitution de sa matière

en quantité et qualité égales, ou le prix de sa matière.

572. Quid si la matière appartenait à plusieurs ? Application des principes ci-dessus.

Art. 577. Ceux qui auront employé des matières appartenant à d'autres, et à leur insu, pourront aussi être condamnés à des dommages et intérêts, s'il y a lieu, sans préjudice des poursuites par voie extraordinaire, si le cas y échet (1).

REDACTION COMPARÉE DES DIFFÉRENTS PROJETS.

PROJET DISCUTÉ AU CONSEIL D'ÉTAT. — Art. 35. Conf. à l'art. 577 du code.

(1) *Exposé de motifs.* — Voyez à l'art. 575.

Législation étrangère.

Louisiane. — 324. Comme l'art. 577, C. F.
Sardaigne. — 488. Id.

Deux-Siciles. — 502. Comme l'art. 577, C. F.
Haiti. — 478. Id.

COMMENTAIRE.

629 3°. *Peines auxquelles sont soumis ceux qui emploient la chose d'autrui. Cas de mauvaise foi.*
 629 4°. *Indemnités auxquelles on peut les condamner en cas de vol.*

629 5°. *Les dommages-intérêts peuvent être alloués indépendamment de la mauvaise foi.*



100

101

102

103

104

105

106

1^{er} TABLEAU.

SYNOPSIS DU CODE CIVIL

PAR
M. Grossard.

LIV. II, TIT. 1^{er}.

tion (Code de pr. 686).

les articles 689, 690 et 691 du code de pr. cit. ;

u domaine

le de la régie. Sirey. t. V. 2^e p. 158);

voies d'enregistrement ;

ices, } pour leur représentation, contrainte par corps [2069].

s et tonnes,

des mines, tels que { forges,
papeterie,
mines (loi du 21 avril 1810, art. 6).

s être fracturés ou détériorés,
à briser ou détériorer la partie du fonds à laquelle ils adhèrent,
ils font corps avec la maison,
sur les recevoir.

CHAPITRE V.

De la division générale des biens. 48.

CHAPITRE VI.

Des immeubles. 19

CHAPITRE VIII.

Des choses corporelles et incorporelles. 108

CHAPITRE IX.

Des choses fongibles. 110



41),
aux [531],
par des piliers,
point partie de la maison.)

} sauf l'exécution des articles { 262 code de commerce.
626 code de procédure civile.

uant de la démolition d'un édifice { et non encore employés dans une construction ;
ablés pour en construire un nouveau }

6, art. 2 }
t. 36 et 35)
janvier 1608, art. 7)
616, art. 24)

peuvent être immobilières :

ant aux compagnies ; fiction qui toutefois { ne s'applique pas à d'autres qu'aux associés ,
ne s'étend pas au delà de la durée de la société ; [529, 1^{re} alinéa]

re sur le grand-livre).

te des extraits d'inscription au grand-livre.

rachetables pendant 16 ans, au plus [1911]

non rachetables pendant 36 ans, au plus [539] ;

rs 636 et suiv. du code de procédure civile.)

9^{me} TABLEAU

code civil. 17

CHAPITRE V.

De la division générale des biens. 45.

CHAPITRE VI.

Des immeubles. 10

que le mot *meuble* peut avoir dans les dispositions
de l'homme ou de la loi 101

CHAPITRE VIII.

Des choses corporelles et incorporelles. 106

CHAPITRE IX.

Des choses fongibles. 110

relaxé (682) ;

et du 25 janvier, approuvé le 2 février 1803.

es, littéraires et artistiques.

(loi du 21 avril 1810.

et, décret du 5 janvier 1815.

loi belge du 2 mai 1837.

le de pr. civile.

d'Etat du 9, approuvé le 21 février 1803.

rie (avis du cons. d'Etat du 10, approuvé le 27 février 1811).

salpêtriers (avis du cons. d'Etat du 11, approuvé le 12 janvier 1811)

26 décembre 1790.

septembre 1807.

(avis du cons. d'Etat du 1^{er}, approuvé le 18 août 1807)

fore 1807 (décret du 18 août 1810).

10.

avril 1835.

(548, 2102, 1^{re}, 4^{re} alinéa).

il agresse les vices (2208).

voir (507) { usage,
l'ornement,
le complément,

considérable { en valeur ; ce qui peut motiver la séparation, { hors même qu'il devrait en résulter quelque dégradation,
[508] { et la réunion a lieu à l'insu du maître de la chose préieuse,

code civil. 17

CHAPITRE V.

De la division générale des biens. 20.

CHAPITRE VI.

Des immeubles. 19

que le mot *meuble* peut avoir dans les dispositions
de l'homme ou de la loi 101

CHAPITRE VIII.

Des choses corporelles et incorporelles. 108

CHAPITRE IX.

Des choses fongibles. 110



TABLE

DES CHAPITRES, SECTIONS ET PARAGRAPHES

ET AUTRES MATIÈRES

CONTENUS DANS CET OUVRAGE.

PREMIÈRE PARTIE.

Des biens en général, et de la propriété considérée dans sa nature propre, dans son origine, dans son influence sur la probité, la bonne moralité et l'industrie de l'homme, ainsi que dans les avantages civils et politiques qui en dérivent pour la société.

CHAPITRE PREMIER.

Notions générales et préliminaires sur ce qu'on doit entendre par la dénomination de biens, et sur leurs diverses espèces.

CHAPITRE II.

Définitions; notions générales sur la propriété et le domaine.

CHAPITRE III.

Du fondement du droit de propriété parmi les hommes.

CHAPITRE IV.

De l'importance du droit de propriété dans ses rapports civils, moraux et politiques.

DEUXIÈME PARTIE.

TRANSITION.

Notions générales sur la distinction des biens, d'après les règles positives établies par notre code civil.

CHAPITRE V.

De la division générale des biens.

CHAPITRE VI.

Des immeubles.

SECTION PREMIÈRE.

Des immeubles par leur nature.

SECTION II.

Des immeubles par destination.

- § 1^{er}. — Des choses qui prennent la qualité d'immeubles, comme étant destinées au service ou à l'exploitation du fonds, sans y être incorporées. *ib.*
 § 2. — Des choses qui prennent la qualité d'immeubles, comme étant incorporées à un immeuble réel. 51

SECTION III.

Des immeubles par l'objet auquel ils s'appliquent. 57

- § 1^{er}. — De l'usufruit. *ib.*
 § 2. — Des servitudes ou services fonciers. . . . 60
 § 3. — Des actions. 61
 § 4. — Des immeubles par la détermination de la loi. 71

CHAPITRE VII.

Des meubles.

SECTION PREMIÈRE.

Des biens meubles par leur nature.

SECTION II.

Des meubles par la détermination de la loi. . . . 75

- § 1^{er}. — De la rente viagère ou à fonds perdu. . . 83
 § 2. — Des rentes constituées. 86
 § 3. — Des rentes foncières. 92

SECTION III.

De l'étendue plus ou moins grande de la signification que le mot *meuble* peut avoir dans les dispositions de l'homme ou de la loi.

CHAPITRE VIII.

Des choses corporelles et incorporelles.

CHAPITRE IX.

Des choses fongibles.

TROISIÈME PARTIE.

TRANSITION.

Des diverses manières d'acquiescer la propriété des biens.	113
--	-----

CHAPITRE X.

Du droit d'occupation par le fait de la guerre.	113
---	-----

CHAPITRE XI.

De l'occupation qui a lieu autrement que par le fait de la guerre.	119
--	-----

SECTION PREMIÈRE.

Des choses qui s'acquiescent encore par le droit de premier occupant.	124
§ 1 ^{er} . — De l'acquisition des choses jetées au peuple.	ib.
§ 2. — Du droit d'occupation et d'acquisition qui a lieu par le moyen de la pêche.	123
§ 3. — Du droit d'occupation qui a lieu par le fait de la chasse.	127
§ 4. — De la découverte des mines et des trésors.	146
§ 5. — Du recouvrement des essaims d'abeilles.	150
§ 6. — De la récolte du varech ou goémon.	152
§ 7. — Du délaissement qui peut être fait de certains héritages au profit des communes de leur situation.	ib.

SECTION II.

Des choses qui, délaissées de tout propriétaires particulier, sont dévolues à l'État.	ib.
§ 1 ^{er} . — Des épaves maritimes.	154
§ 2. — Des épaves de rivière.	156
§ 3. — Des épaves de greffe, de bureaux de messageries, et de douanes.	ib.
§ 4. — Des épaves de la poste aux lettres.	157
§ 5. — Des épaves ordinaires de terre.	ib.

CHAPITRE XII.

Du droit de désérence.	161
--------------------------------	-----

CHAPITRE XIII.

De la possession.	ib.
---------------------------	-----

SECTION PREMIÈRE.

Ce que c'est en général que la possession.	162
--	-----

SECTION II.

Des différentes espèces ou des différentes qualifications de la possession.	163
§ 1 ^{er} . — Sur la possession réelle et proprement dite.	ib.
§ 2. — Sur la possession improprement dite, ou la quasi-possession.	ib.
§ 3. — Sur la possession de bonne foi.	165
§ 4. — Sur la possession de mauvaise foi.	167
§ 5. — Sur la possession civile.	168
§ 6. — Sur la possession naturelle ou de fait.	170
§ 7. — Sur la simple détention.	ib.

SECTION III.

Des principaux effets de la possession.	ib.
---	-----

CHAPITRE XIV.

De la tradition.	172
--------------------------	-----

CHAPITRE XV.

Du droit d'accession considéré dans son principe naturel, et comme une des causes acquiescives de la propriété.	178
---	-----

CHAPITRE XVI.

Du droit d'accession relativement aux immeubles.	178
--	-----

SECTION PREMIÈRE.

De la destination du père de famille.	179
---	-----

SECTION II.

De la fructification.	182
-------------------------------	-----

SECTION III.

De l'édification.	207
---------------------------	-----

SECTION IV.

De la plantation.	220
---------------------------	-----

SECTION V.

De l'alluvion.	224
------------------------	-----

SECTION VI.

Du droit d'accession relativement aux pigeons, lapins et poissons.	220
--	-----

CHAPITRE XVII.

Du droit d'accession relativement aux choses mobilières.	228
--	-----

SECTION PREMIÈRE.

De la réunion de plusieurs parties solides pour la formation d'un même corps.	232
---	-----

SECTION II.

De la spécification.	233
------------------------------	-----

SECTION III.

Du mélange ou de l'alliage de diverses substances.	241
--	-----

SECTION IV.

Dispositions communes à la matière de l'accession.	244
--	-----

CHAPITRE XVIII.

De l'acquisition des biens suivant les règles du droit civil.	245
---	-----

QUATRIÈME PARTIE.

TRANSITION.

De la consistance du droit de propriété.	246
--	-----

CHAPITRE XIX.

Du droit de propriété considéré d'après les articles du code qui s'y rapportent spécialement.	ib.
---	-----

CHAPITRE XX.

De la charge qui affecte le droit de propriété pour cause d'utilité publique.	250
---	-----

SECTION PREMIÈRE.

Du principe rationnel sur lequel est fondée l'exprop-	
---	--

Expropriation pour cause d'utilité publique, et de la série de nos lois sur cette matière.	251
SECTION II.	
De la cause du contrat d'expropriation pour motif d'utilité publique, et des diverses manières d'en faire l'application d'après la diversité des circonstances	253
SECTION III.	
Des mesures administratives et préparatoires de l'expropriation pour cause d'utilité publique	254
SECTION IV.	
De l'intervention du pouvoir judiciaire dans les expropriations forcées pour cause d'utilité publique.	255
SECTION V.	
De l'effet de l'expropriation vis-à-vis des tiers. . . .	256
CHAPITRE XXI.	
De l'expropriation pour cause d'utilité communale. . .	257
CHAPITRE XXII.	
Des divers attributs et avantages de la propriété foncière, et principalement de la superficie du sol. . . .	261
SECTION PREMIÈRE.	
Des droits et lotérêts qui, pour le propriétaire foncier, se rattachent à l'espace aérien qui est au-dessus du sol.	ib.
SECTION II.	
Des droits et intérêts qui, pour le propriétaire foncier, se rattachent immédiatement à la surface du sol.	265
CHAPITRE XXIII.	
Des avantages et émoluments que le propriétaire est entièrement libre de percevoir au moyen des fouilles qui seraient pratiquées dans son fonds, ou qui n'auraient pour objet ni des minières, ni des mines proprement dites.	269
CHAPITRE XXIV.	
Des minières, des établissements de forges destinés à leur manipulation; des tourbières, et des carrières	270
SECTION PREMIÈRE.	
Des terres pyriteuses et aluminieuses.	ib.
SECTION II.	
Des minières de fer d'alluvion.	271
SECTION III.	
Des tourbières	276
SECTION IV.	
Des carrières	277
CHAPITRE XXV.	
Des mines proprement dites.	ib.
SECTION PREMIÈRE.	
Rapport analytique des lois tant anciennes que nouvelles sur les mines.	278
SECTION II.	
Ce qu'on doit entendre par mine proprement dite. . .	279
SECTION III.	
De la recherche et de la découverte des mines. . . .	280
SECTION IV.	
Des formalités à employer pour obtenir la concession des mines	284
SECTION V.	
De l'obtention de l'ordonnance de concession, et de ses effets	285
SECTION VI.	
De la nature du droit de propriété qui appartient au concessionnaire dans la mine qui lui a été légalement concédée	287
SECTION VII.	
Des droits qui, après la concession de la mine, restent au propriétaire de la surface du fonds. . . .	291
SECTION VIII.	
De la déchéance qui peut être encourue par les concessionnaires de mines	293
SECTION IX.	
De l'abandon des mines	296
SECTION X.	
Des conflits d'intérêts qui, en cas de déchéance ou d'abandon, peuvent s'élever entre l'ancien concessionnaire et celui qui lui a succédé	298
SECTION XI.	
Des rapports d'intérêts qui ont lieu entre les propriétaires de mines et ceux des fonds de surface, et des débats qui peuvent s'élever entre eux.	ib.
SECTION XII.	
Des rapports et conflits d'intérêts qui peuvent avoir lieu entre les propriétaires de plusieurs mines, rapprochées les unes des autres.	299
SECTION XIII.	
Des exploitations de mines dans leurs rapports avec l'intérêt public	301
SECTION XIV.	
Des autorités qui peuvent être complètement invoquées en ce qui concerne les mines	ib.
SECTION XV.	
Des expertises qui peuvent avoir lieu au sujet des mines	303

CINQUIÈME PARTIE.

Sur les biens envisagés par rapport à ceux qui les possèdent. 305

CHAPITRE XXVI.

Des biens du domaine public. ib.

CHAPITRE XXVII.

Du domaine de l'État. 306

SECTION PREMIÈRE.

Des actions immobilières à intenter ou soutenir contre l'État. 308

SECTION II.

Sur les actions mobilières qu'on voudrait intenter contre l'État. 309

SECTION III.

Sur les actions mobilières dans lesquelles l'État figure sous la qualité de demandeur. 311

SECTION IV.

De la forme de procéder dans les causes qui intéressent l'État. 313

CHAPITRE XXVIII.

Du domaine de la couronne et de la liste civile. 314

CHAPITRE XXIX.

Du domaine particulier du roi. 315

CHAPITRE XXX.

Des biens des princes et du domaine de la reine. 316

CHAPITRE XXXI.

Du domaine de propriété des biens appartenant aux départements et aux arrondissements. ib.

CHAPITRE XXXII.

Du domaine des propriétés communales. 318

SECTION PREMIÈRE.

De la nature caractéristique de l'association des communes et sections de commune. ib.

SECTION II.

De la nature spéciale du domaine communal, et des diverses espèces de biens sur lesquels porte ce domaine. 324

SECTION III.

De la manière dont on doit jouir des biens communaux, et dont on doit les administrer. 328

SECTION IV.

Des acquisitions, aliénations, emprunts et partages qui peuvent avoir lieu dans l'intérêt des communes. 333

§ 1. — Des acquisitions qui peuvent avoir lieu pour et au profit des communes. 334

§ 2. — Des aliénations qui peuvent avoir lieu sur les biens des communes. 335

§ 3. — Des emprunts qui peuvent être faits de la part des communes. ib.

§ 4. — Des échanges à exécuter sur les biens communaux. ib.

§ 5. — Des partages de biens communaux. 336

SECTION V.

Des actions judiciaires concernant les communes et les sections de commune. ib.

§ 1^{re}. — De la nécessité et de l'importance de l'autorisation requise de la part des communes pour pouvoir valablement compromettre en justice ordinaire. 337

§ 2. — Des formalités à employer au nom des communes pour obtenir l'autorisation de plaider en justice ordinaire. 339

§ 3. — Des formalités préalablement prescrites par les lois pour pouvoir régulièrement traduire les communes à plaider par-devant les tribunaux. 340

§ 4. — Des moyens par lesquels les particuliers peuvent agir dans l'intérêt des communes, et des diverses circonstances dans lesquelles ces sortes d'actions peuvent être proposées. 342

§ 5. — Des formalités spéciales à employer dans l'exercice des actions judiciaires contre les communes et les sections de commune. 347

§ 6. — Des principes généraux concernant les transactions, et des formalités nécessaires pour les conclure avec les communes. 348

CHAPITRE XXXIII.

De la législation actuelle concernant les principaux établissements publics, et des biens qui leur appartiennent. ib.

SECTION PREMIÈRE.

Des biens de l'université royale, et des divers établissements d'instruction qu'elle embrasse dans son faisceau. 349

SECTION II.

Des biens des hospices, ainsi que de ceux des bureaux de bienfaisance et de charité. 351

SECTION III.

Des fabriques et de leurs biens. 354

CONVENTIONS. 361

SYNOPSIS.

BIBLIOGRAPHIE.

RÉPERTOIRE ALPHABÉTIQUE.

(Les chiffres renvoient aux numéros non à la page.)

A

ABANDON. Voyez *Mines*.

ABATTOIRS. Du produit des droits de places dans les abattoirs. Fait partie des recettes ordinaires des communes. 501.

ABRÈGES. Voyez *Ruches à miel*.

ACCESSION. Ne sont abrogées les lois antérieures par celles qui leur sont postérieures, qu'en cas de dispositions explicites, ou dans les dispositions qui leur sont contraires. 743.

ACADÉMIES. Leur création par l'organisation de l'université. 945.

ACCESSION. Ce que c'est. 554.

DU DROIT D'ACCESSION CONSIDÉRÉ DANS SON PRINCIPE GÉNÉRAL ET DANS SES DEUX CLASSES ACQUISITIVES DE LA PROPRIÉTÉ. 554.

Motie générale sur laquelle il est fondé. *Ibid*.

Il opère souvent sans le concours de la volonté du maître. Pourquoi il peut alors rationnellement et avec justice produire ses effets. *Ibid.* et 525.

Comment il constitue une règle de l'harmonie générale de l'univers. *Ibid*.

Ses applications nombreuses dans la pratique des négociations particulières. 526.

DU DROIT D'ACCESSION RELATIVEMENT AUX IMMOBILES. Ses diverses causes. 526, 527.

Comment on acquiert par accession les pigeons, lapins et poissons. Qu'entend-on par colombiers? 529 2°.

Quid lorsqu'ils sont attirés par fraude? 529 3°.

Les garennes ouvertes existent-elles indépendamment du fait de l'homme? 529 4°.

Autres animaux qui s'acquerraient par accession. 529 5°.

L'art. 524 du code civil a-t-il été mis à sa place dans le code? 526 6°.

De la destination du père de famille. En quoi elle consiste en cette matière. 527.

La contiguïté seule de deux héritages ne produit pas accession par destination du père de famille. Conditions nécessaires et exemples tirés des dispositions du code. 528, 529, 530.

Vague de la loi, et circonstances de fait dont les conséquences rentrent dans le domaine du juge. *Ibid*.

De la nature du fonds acquis en commun par plusieurs propriétaires, et destiné par eux au pâturage des bestiaux par le moyen desquels ils perçoivent le produit de leurs fonds particuliers. 531, 532.

Comment ce pâturage indivis est devenu accessoire des fonds particuliers, et doit en suivre la destination au cas où ceux-ci seraient légués ou vendus. *Ibid.* et 535.

De l'étendue suivant laquelle chaque propriétaire peut exercer son pâturage sur le fonds indivis. *Ibid*.

Différence, vis-à-vis des propriétaires indivis, entre un pâturage commun de cette espèce et un véritable fonds commun. *Ibid*.

Le fonds acquis par les époux pour servir d'accessoire à un autre, n'est pas en communauté si celui-ci est propre à l'un d'eux. 535.

Application du principe de l'accession d'un fonds à un autre fonds principal, au cas de l'estimation de celui-ci dans l'action en rescision de la vente ou du partage pour cause de lésion. 534.

Application du même principe au cas de la location du fonds principal. *Ibid*.

De l'effet spécial de la destination du père de famille en ce qui touche à l'accession des maisons et bâtiments. 557.

De ses effets relativement aux droits incorporels, tels que les servitudes, qui peuvent avoir été rendus les accessoires des immeubles. 548.

Ces droits incorporels suivent les immeubles en quelques mains qu'ils passent, encore que les actes d'aliénation ne les mentionnent pas. 544.

De la fructification, et des diverses espèces de fruits. 545. Voyez *Fruits*. Voyez encore *Possesseur*, *Possession* : de la possession de bonne foi.

De l'édification. Signification et étendue de ce mot. 555. Voyez *Édification*.

De la plantation. Voyez ce mot.

De l'alluvion. Voyez ce mot.

DU DROIT D'ACCESSION RELATIVEMENT AUX MOBILES; sa cause; principes suivant lesquels il opère; circonstances dans lesquelles il a lieu. 626, 627.

Dispositions communes à la matière de l'accession. Dans tous les cas de communion la litigieuse peut être provoquée. 629 2°.

Peines auxquelles sont soumis ceux qui emploient la chose d'autrui. Cas de mauvaise foi. 629 3°.

Indemnités auxquelles on peut les condamner en cas de vol. 629 4°.

Les dommages-intérêts peuvent être alloués indépendamment de la mauvaise foi. 629 5°.

La mauvaise foi n'est pas un obstacle à l'accession. 629 6°.

Le propriétaire à l'insu duquel les matières ont été employées, peut en demander la valeur ou la restitution en même nature. 629 7°.

En quel l'adjonction diffère de la spécification. 631.

Quels sont les principes qui dominent cette matière. En quoi ils diffèrent de ceux du droit romain. 636 4°.

Comment doit être entendu l'art. 556 du code civil. 639 3°.

Dans les règles sur l'accession on ne considère pas le fait de la création, mais la chose créée. 639 4°.

De la réunion de plusieurs parties solides pour la formation d'un même corps. A qui appartient la nouvelle chose produite. 631, 611.

(Les chiffres renvoient aux numéros et non à la page.)

Comment on distingue la chose formant le partie principale du nouveau corps. 601 et suiv.

Critique de la rédaction de l'article 866 du code civil. 602 2°.

Quid si aucune des parties ne peut être regardée comme la principale? 604.

Quid si l'égalité est parfaite? 603 2°.

Quid si aucun des propriétaires ne voulait de la chose unie? 603 3°.

De l'action appartenant au maître de la chose regardée comme accessoire, et dont il reste privé. 605, 607, 609.

De l'action appartenant au maître de la chose principale. 606.

De droit de rétention appartenant à l'ouvrier qui aurait formé la chose accessoire. *Ibid.*

L'acquisition par accession ou réunion mobilière est indépendante de la bonne ou mauvaise foi de celui qui l'a opérée. 608.

Des effets néanmoins de la mauvaise foi du maître de la partie principale relativement à l'étendue de l'action en indemnité. 610.

On relativement aux poursuites criminelles qui peuvent avoir lieu contre lui. *Ibid.*

Des cas dans lesquels le propriétaire de la chose accessoire peut ou non demander qu'elle soit séparée pour lui être rendue. 612, 613, 614.

Quid si les deux choses ont été unies par un tiers, à l'insu des deux propriétaires? 614 2°.

De la spécification. Ce que c'est; à qui doit être dévolu par droit d'accession le nouveau corps formé par l'industrie de l'un avec la matière de l'autre. 615.

Comment la spécification est une manière d'acquiescer la propriété. C'est le mode d'acquisition par accession de la matière à la forme. 615 2°.

Distinction du droit romain. Système nouveau du code civil. 616, 617.

De cas où la main-d'œuvre surpasse de beaucoup la valeur de la matière employée. 616.

De la proportion suivant laquelle la valeur du travail doit surpasser celle de la matière. 619.

L'acquisition par spécification est indépendante de la bonne ou mauvaise foi de l'ouvrier. *Ibid.*

Effets néanmoins de cette mauvaise foi. *Ibid.*

De cas où la main-d'œuvre n'est pas éminemment de valeur supérieure à la matière. Règle générale. Distinctions. 620.

De droit de rétention de l'ouvrier. *Ibid.*

Quand le propriétaire de la matière acquiert la chose transformée, ce n'est pas *jure specificationis*. 620 2°.

Qu'entend l'article 529 par chose nouvelle? 620 3°.

Qu'entend l'article 529 par chose nouvelle? 620 3°.

Quid si, à raison de son peu d'importance, l'une pouvait être considérée comme l'accessoire de l'autre? 622 2°.

Exception pour le cas où les matières peuvent être séparées sans inconvénient. 623.

Exception pour le cas où la matière de l'un est, par sa valeur ou quantité, la partie principale, tandis que la matière de l'autre n'est que l'accessoire. 624.

Exception pour le cas où l'une des matières est détruite par l'effet d'un mélange. 625.

L'art. 573 n'est pas applicable si la main-d'œuvre entraîne la propriété. 625 2°.

S'il y a en vel de la matière, on applique l'art. 51 du code pénal. 625 3°.

De l'alliage. Ce que c'est; et à qui doit être dévolu, par droit d'accession, le mélange ou alliage de diverses matières appartenant à plusieurs maîtres. 626.

Signification du mot *mélange*. *Commixtion*. *Confusion*. 626 2°.

Principes du droit romain. 626 3°.

Différence entre l'adjonction et le mélange. 626 4°.

De cas où l'une des matières n'est qu'accessoire à l'autre par sa fonction. 627.

Conditions requises par l'art. 373 pour qu'il y ait propriété commune. Rejet de la distinction entre les liquides et les solides. 627 2°.

Quand a lieu l'acquisition commune. 627 3°.

Le consentement au mélange empêche l'acquisition *jure specificationis*. 627 4°.

De cas où l'une des matières est beaucoup supérieure à l'autre par la quantité et le prix. 628.

De cas où, sous aucun rapport, l'une des matières ne peut être regardée comme principale. 629.

Quid, si les matières mélangées peuvent néanmoins être séparées sans inconvénient? 629, 630.

De l'accession aux matières de possession. De l'accession qui a lieu dans la possession quand la chose possédée change de maître. 493.

ACCESSOIRE. Doit suivre le sort de son principal. Généralité de cette maxime; son importance et ses applications. 595 et suiv., 627 et suiv., 690 et suiv., 697, 913.

La propriété d'une chose donne droit à tous ses accessoires. 612.

Les accessoires attachés à perpétuelle demeure font partie de l'immeuble principal vendu. 65.

De sort des accessoires mobiliers affectés, par la destination du propriétaire, au service ou à l'exploitation d'un fonds. 104 et suiv.

Ces accessoires suivent le corps du fonds ou du domaine auquel ils sont attachés, et non des parties distraintes séparément. 113.

Les accessoires ne peuvent être plus étendus que ce que comporte le principal. — Application à l'étendue de l'immatriculation des animaux attachés par le propriétaire à la culture de ses fonds. 116.

L'accessoire ne peut être d'autre condition que le principal. — Conséquence de ce principe relativement à l'hypothèque actériement considérée. — Accessoire d'une événement mobilière, elle est meuble elle-même. 109.

Comment, en cas d'accession mobilière, on distingue quelle est la principale ou l'accessoire, de deux choses solides unies pour en former une troisième. 604 et suiv.

Voyez encore, pour des développements nombreux, aux mots *Accession*, *Immeubles par destination*.

ACQUISITION. De l'acquisition des biens suivant les règles du droit des gens et du droit civil. Voyez *Propriété*.

L'acquisition d'une chose ne peut être faite pour un tiers sans sa participation. 327.

Des acquisitions à faire par les communes, fabriques, et établissements de charité et de bienfaisance. Leurs diverses espèces. Autorisations et formalités nécessaires pour les rendre légales et régulières. 897, 899, 903, 904, 907, 970, 976. Voyez au surplus, pour les développements, aux mots *Communes*, *Communes*, *Fabriques*.

ACTES ADMINISTRATIFS. Un produit des expéditions qui en sont délivrées. Fait partie des recettes ordinaires des communes. 901.

ACTES DE L'ÉTAT CIVIL. Des expéditions qui en sont délivrées dans les communes. Leur produit fait partie des recettes ordinaires. 901.

ACTIONS. De la distinction des actions en meubles et immeubles. Notice de cette distinction. 171, 175, 176, 180, et suiv.

(Les chiffres renvoient aux colonnes et non à la page.)

Les actions sont caractérisées non eu égard à leur cause mais eu égard à la nature de l'objet pour l'obtention duquel elles sont instituées. 171 et suiv., 187.

Des actions successuaires. Sont telles, celles qui tendent à revendiquer un immeuble. 171, 188 et suiv.

Quelle est pour l'acquéreur et le vendeur la nature de l'action résultant de la vente d'un immeuble ? 171, 172.

Comment une action peut-elle tout à la fois meuble et immeuble pour la même personne. 173.

Comment les actions immobilières peuvent changer de nature et devenir mobilières par la novation éprouvée dans leur objet. 174.

De l'étendue des effets qui peuvent résulter de cette novation, et des principes sur lesquels on doit régler les droits opposés de ceux qui prétendent à la créance, après sa métamorphose. 175 et suiv.

De la nécessité des règles et principes dont il s'agit, soit pour les liquidations de communautés, soit pour les partages d'hérédités entre les légataires de meubles et d'immeubles. *Ibid.*

Application au cas du droit de concession d'une mine, qui, meuble sous la loi ancienne, est devenue immeuble sous la loi nouvelle. 177.

Application au cas de la vente d'un immeuble, qui, avant la livraison, se trouve frappé d'une saisie immobilière, et adjugé à un autre créancier. 174, 176.

Quelle est la nature de l'action résultant de la vente d'un immeuble, pour le vendeur et pour l'acheteur ? 171, 172.

Quelle est la nature de l'action de celui qui a vendu son fonds sous peine de réméré ? 180.

Quelle est la nature de l'action en retrait successoral ? *Ibid.*

Quelle est la nature de l'action en nullité usurpée par le mineur qui a vendu son fonds sans formalités de justice ? 181.

Quelle est la nature de l'action résultant de l'achat d'une coupe de bois ? 182.

Quelle est la nature de l'action résultant de l'achat de tous objets avant la qualité d'immeubles par destination ? *Ibid.*

Quelle est la nature de l'action appartenant au légataire d'une somme d'argent ou de tout autre effet mobilier, si le testateur a ajouté à sa disposition la faculté pour l'héritier de se libérer en délivrant un immeuble ? 183.

Quelle est la nature de l'action appartenant au légataire si le testateur a légué son cheval ou sa vigne, au choix de l'héritier ? 184.

Quid si le choix dépend du légataire ? *Ibid.*

Quelle est la nature de l'action d'un mandataire contre un mandataire qui s'est obligé à accomplir une négociation, faute de quoi son fonds appartiendrait au mandant ? 185.

Quelle est la nature de l'action appartenant à un propriétaire contre un entrepreneur qui s'est engagé à lui construire un édifice sur son terrain ? 186, 187, 188, 189, 191.

Réfutation de la doctrine de Pothier, Merlin et Toullier, sur cette question. *Ibid.*

Quid si l'objet de la convention consistait, de la part du débiteur, à labourer un champ ? *Ibid.*

Si, dans les deux hypothèses précédentes, le créancier meurt après l'accomplissement du fait stipulé, et avant le paiement du salaire, l'entrepreneur ou le laboureur devra-t-il s'adresser au légataire des meubles, ou à celui des immeubles ? 190.

Si le propriétaire, après son marché avec l'entrepreneur, a légué le fonds spécial sur lequel l'édifice devait être construit,

le légataire particulier aura-t-il l'action à exercer contre l'entrepreneur ? 191.

Et le paiement du salaire promis pèsera-t-il sur l'héritier ? *Ibid.*

Quelle est la nature de l'action en réparations, en subsidiairement en dommages et intérêts, pour dégradations commises dans un immeuble ? 788.

Lorsque l'usufruitier ou le fermier d'un fonds y ont fait des dégradations, si le propriétaire aliène, sans réserve, ni mention des actions en réparations ou indemnités, ces actions seront-elles transmises au nouvel acquéreur ? 192, 788.

Lorsque la vente d'un fonds a été faite à crédit, mais sous la condition expresse qu'elle sera résolue si l'acquéreur ne paie pas le prix dans un délai déterminé, quelle est la nature des actions à intenter contre cet acquéreur ? 193.

Si le vendeur d'un immeuble, avant d'avoir touché le prix, meurt laissant un légataire des meubles et un des immeubles, quel sera le résultat de l'exercice simultané des deux actions de la part de ces légataires, dont le premier réclame le prix de la chose vendue, tandis que l'autre agit en nullité de la vente et en revendication de l'immeuble ? 194.

Quelle est, dans la vente d'immeubles, la nature de l'action en rescision pour cause de lésion ? 195.

Quelle est la nature de l'action appartenant au vendeur d'un immeuble lorsque l'acheteur ne payant pas, il peut demander, et doit obtenir de suite, la résolution de la vente, s'il est en danger de perdre la chose et le prix ? 196.

Lorsque l'acquéreur d'un fonds est atteint d'eviction, quelle est la nature de l'action ou garantie qu'il a à exercer contre son vendeur ? 197.

Quelle est la nature de cette même action lorsque l'éviction est consommée ? *Ibid.*

Des actions unilatérales (actions en justice). Sont seules celles qui tendent à l'extinction de sommes d'argent, ou à la revendication d'objets mobiliers. 203.

L'action pour avoir un objet meuble resterait mobilière encore bien qu'elle fût accompagnée d'une hypothèque. 197 3^e.

L'indemnité accordée au France aux émigrés était immobilière. Secus de celle accordée aux anciens colons de Saint-Domingue. 197 3^e.

S'il m'avait été légué un héritage ou pour cet héritage une somme d'argent, à mon choix, et que je fusse venu à décéder sans avoir fait mon option, auquel de mes héritiers appartiendrait le legs ? 197 4^e.

Vice de rédaction dans l'article 529, signalé par Duranton. Les créances sont mobilières lorsqu'elles ont pour objet des choses mobilières. Même décision à l'égard des obligations. Quelle est la nature de l'obligation de faire ? 203 2^e.

Est mobilière l'action du propriétaire contre le locataire en paiement des loyers. 203 3^e.

L'action du fermier contre le propriétaire est également mobilière. 203 4^e.

Des actions (sur intérêts). Voyez Meubles.

Redevances en matière de mines. Action en prêtèvement par la femme. Intérêts représentatifs de l'usufruit d'une somme d'argent. 203 5^e.

Ce qu'étaient les offices autrefois en France. Abolition de leur vénalité. Loi française du 28 avril 1816. Le droit de présentation est mobilier. 203 6^e.

En France le vendeur d'un office a-t-il un privilège sur le prix de revende ? 203 7^e.

De la science et de l'art. Leur différence. En faveur de qui existe la propriété industrielle. 203 8^e.

De l'œuvre littéraire, ce qui elle constitue. 203 9^e.

(Les chiffres renvoient aux numéros et non à la page.)

En quoi consiste la propriété industrielle. La perpétuité an lui est pas accordée. Pourquoi. 303 10.

Brevet d'invention; sa durée. 303 11.

Propriété des dessins de fabrique. 303 12.

Propriété des auteurs et temps de sa durée. Formalités. Vices de théâtre. 303 13.

La propriété littéraire ou industrielle est mobilière. 303 14.

Importance de la qualification de ces divers objets sous le rapport de la composition de la communauté entre époux, et des dispositions testamentaires. 303 15.

DES ACTIONS DISTINGUÉES PAR RAPPORT A CEUX A QUI ELLES APPARTIENNENT, NO CONTRA QUI ELLES DOIVENT ÊTRE EXERCÉES.

Des actions mobilières ou immobilières à intenter ou soutenir contre l'État. 816, 825, 831; et voyez encore, pour les développements, *Domaine de l'État*.

Des actions qui intéressent le domaine de la couronne. Autorité compétente pour en connaître. 850.

Des actions concernant le domaine privé du roi. Comment elles sont intentées ou soutenues. 852.

De celles qui intéressent le trésor public. Comment elles sont exercées. 841.

De celles qui intéressent les douanes. 849.

De celles qui intéressent les droits réunis. 813.

De celles qui intéressent le timbre. 814.

De celles qui intéressent l'enregistrement. 845.

De celles relatives au recouvrement du prix des coupes de bois, ou de tous revenus des domaines nationaux. 846.

Des actions concernant les départements et arrondissements. Comment elles sont introduites ou défendues. 859, 860.

Communes. Des actions judiciaires concernant les communes et les sections de commune. 864, 909.

Elles sont soumises à la délibération des conseils municipaux. 898.

Comment elles doivent être discutées avec leurs maires ou syndics, et non avec chacun des habitants. *Ibid.* et 912.

Nécessité et importance de l'autorisation requise de la part des communes pour pouvoir valablement compromettre en justice ordinaire. 810, 911, 912, 956.

Exception pour toute action possessoire, ou toute action ayant pour objet un acte conservatoire ou interruptif de déchéance. 910.

Exception pour les actions en police correctionnelle. *Ibid.*

La commune qui a été régulièrement autorisée sur une demande principale, doit-elle l'être de nouveau sur les questions incidentes? 913.

Doit-elle l'être sur les difficultés d'exécution du jugement rendu? *Ibid.*

Doit-elle, après le jugement de première instance, être autorisée de nouveau pour plaider en appel? 914, 950.

Lorsqu'une commune a plaidé sans autorisation, le jugement qui a terminé la contestation est-il affecté d'une nullité absolue, ou seulement d'une nullité relative? 915.

Quid, du jugement non précédé des conclusions du ministère public? *Ibid.*

Des formalités à employer au nom des communes pour obtenir l'autorisation de plaider en justice ordinaire. 818.

Du pourvoi contre l'arrêt du conseil de préfecture qui aurait refusé l'autorisation. 917, 939.

Des formalités préalablement prescrites pour pouvoir régulièrement traduire les communes à plaider par-devant les tribunaux.

Toutes les actions intentées et soutenues par les communes sont dispensées du préliminaire de conciliation, et pourquoy. 916.

Mémoire à présenter au préalable par le demandeur. Il interromp la prescription et toute déchéance. 918.

Quid, si ce mémoire reste sans réponse? 920.

Quid, si le conseil de préfecture refuse son autorisation? 920, 921, 922.

De l'exécution à obtenir des jugements rendus contre les communes. Distinction entre le cas où l'objet du litige consiste dans un meuble ou immeuble déterminé, et celui où il consiste dans une créance pécuniaire. 923, 925.

Comment le créancier doit, dans ce dernier cas, obtenir de l'autorité administrative que le montant de la créance soit porté au budget de la commune. 924.

Des moyens par lesquels les particuliers peuvent agir dans l'intérêt des communes, et des diverses circonstances dans lesquelles ces sortes d'actions peuvent être proposées. 927.

Des formalités spéciales à employer dans l'exercice des actions judiciaires qui concernent particulièrement les sections de commune. 940.

De celles à intenter ou soutenir par les fabriques, hospices, bureaux de bienfaisance et de charité. Comment doivent-elles être autorisées? 928, 970, 972, 979. Voyez *Autorisation*.

De la cession ou de l'aliénation des actions ou créances. Comment elle diffère, quant à ses règles et ses effets, de la cession ou aliénation des choses corporelles. 522 et suiv.; 505.

ACTION PÉTITOIRE. Voyez *Pétitoire*.

ACTION POSSÉSSOIRE. Voyez *Possessoire*.

ADJONCTION. Voyez *Accession*.

ADJOINTS. Comment sont choisis et nommés les adjoints dans les communes. 85; 867.

Ne peuvent être pris parmi les prolétaires, et pourquoy. 85. Voyez encore *Maires*.

ADJUDICATION FORGÉE. De celle des mines dont le concessionnaire est déchu ou démissionnaire. Voyez *Mines*; *De l'abandon*, *De la déchéance*.

Des adjudications publiques pour l'exécution des travaux dans l'intérêt des communes. Leur forme. 809, 896.

Voyez encore *Expropriation*.

AFFRAGES. Comment sont réglés par les conseils municipaux. 897.

AGÈRES. Voyez *Utensiles*, *Machines*.

AIG. Ne peut, à cause de son immensité, être réformé dans les bornes de la possession privée de l'homme, ni être l'objet du droit de propriété. 2, 8, 10.

ALAUBES. Voyez *Immeubles par destination*.

ALIÉNATION. Voyez *Vente*, *Échange*, *Donation*.

ALIGNEMENT. Tout propriétaire peut être forcé de placer ses constructions sur le alignement fixé par l'autorité. — Principes sur lesquels se fonde cette restriction au droit de propriété. 16, 15.

Des projets d'alignement de voirie municipale; sont soumis à la délibération des conseils municipaux. 897.

Ne sont soumis qu'à leur simple avis les projets d'alignements de grande voirie dans les villes, bourgs et villages. 898.

Des frais des plans d'alignements dans les communes. Part de leurs dépenses obligatoires. 900.

ALLIAGE. Voyez *Accession*.

ALLEVION. Ce que c'est, et à quel allé profite. 502, 555.

Ne peut jamais être que le résultat d'un accroissement successif et imperceptible. *Ibid.*

Quid, si, par la force subite de la rivière, une portion considérable et reconnaissable d'un fonds riverain est portée vers un autre fonds? Comment et dans quel délai le propriétaire des terres envahies peut les réclamer. *Ibid.*

Quid, si on change une rivière en forme un nouveau lit en abandonnant l'ancien? A qui est attribué celui-ci? 595.

(Les chiffres renvoient aux numéros et non à la page.)

L'alluvion doit être le résultat naturel du mouvement des eaux, les rivières ne peuvent le provoquer par aucun travail pratiqué au préjudice les uns des autres. 321.

N'a point lieu à l'égard des relais de la mer; et pourquoi. *Ibid.*

N'a point lieu à l'égard des lacs et étangs. *Ibid.*

Des lacs qui se forment au sein des fleuves et rivières. Comment sont soumises au droit d'alluvion. 595.

Distinction entre les fleuves ou rivières navigables ou flottables, et les fleuves ou rivières qui ne sont ni navigables ni flottables. 595, 596, 591.

A qui est attribuée l'île par droit d'alluvion, suivant qu'elle s'est formée d'un côté seulement, ou au milieu du cours de l'eau. 596.

L'alluvion est grevée d'hypothèque, d'usufruit, avec le fonds dont elle est accessoire. 597.

L'alluvion n'a pas lieu pour ceux qui possèdent des fonds au bord des ruisseaux. 598.

Principe de cette différence, tiré des dispositions du droit romain. *Ibid.* et 599.

L'alluvion ne peut avoir lieu pour celui dont le fonds est séparé de la rivière par un chemin public. *Ibid.*

Développements ultérieurs sur l'alluvion et les cours d'eau. Renvoi au Traité du Domaine public. *Ibid.*

Du minerai de fer d'alluvion. Voyez *Minéraux*.

ALUN, ALUMINE. Voyez *Terres pyritiques et alumineuses*; *Miner.*

AMBRE. A qui appartiennent l'ambre, le corail ou autres objets du cru de la mer lorsqu'ils sont ramassés ou pêchés dans son sein. 416.

Quid, s'ils sont trouvés échoués ou déposés sur les grèves? *Ibid.*

AMÉLIORATIONS. Des améliorations faites dans la chose par le possesseur de bonne ou de mauvaise foi évincé. Répétitions auxquelles elles peuvent donner lieu, soit contre le propriétaire, soit contre des créanciers hypothécaires. Voyez *Édification*.

AMENES. Le droit d'amende stipulé au profit du bailleur dans la rente ancienne, est un caractère de féodalité. 278.

De la portion accordée aux communes dans les amendes de simple police, de police correctionnelle, et des conseils de discipline de la garde nationale. Fait partie de leurs recettes ordinaires. 961.

AMORTISSEMENT. Voyez *Caisse d'amortissement*.

ANATOCEÏSME. Ce que c'est. Est-il permis aujourd'hui? 261.

ANIMAUX. Comment on acquiert la propriété des oiseaux et animaux sauvages par droit de premier occupant. 385, 484.

De la destruction des animaux nuisibles. 365. Voyez, pour les développements, au mot *Chasse*.

Les animaux en général sont compris dans la dénomination de *meubles vifs*. 310.

Les animaux employés au service de l'homme sont meubles par leur nature et par leur destination. 199.

De ceux que le propriétaire d'un fonds livre au fermier pour la culture. Voyez *Immeubles par destination*.

Des Animaux que le propriétaire consacre à sa propre culture. Voyez *Immeubles par destination*.

De la saisie des animaux et ustensiles servant à l'exploitation des terres. Formalités spéciales prescrites par l'art. 594 du code de procédure civile. 114.

Ne peut avoir lieu la saisie des animaux servant au labour, pour impôts arriérés et frais faits à ce sujet. 115.

Lorsque les animaux et ustensiles aratoires sont immobilisés par destination, ils ne peuvent être autrement l'objet de la saisie mobilière. 114. Voyez *Ruches à miel*; *Saisie*.

ANTIQUAIRE. Voyez *Miner.*

APANAGE. Comment a fait retour au domaine de l'État l'ancien apanage d'Orléans. 847.

APPARTEMENT. Effets garnissant les appartements, sont meubles par leur nature. 199.

APPARTENANCES. Voyez *Dépensances*.

APPEL. La commune autorisée à compromettre en Justice, doit-elle, après le jugement de première instance, être autorisée de nouveau pour plaider en appel? 914.

APPROVISIONNEMENTS. Sont meubles par leur nature, et ne sont point immobilisés par destination, les approvisionnement en chiffons, mines, charbons, pour les usines. 155, 201, 763.

AQUEDUC. Voyez *Tuyaux*.

ARABES. Sont immeubles par leur nature tant qu'ils adhèrent au sol. 96.

Sont meubles, considérés abstraction faite du sol, en à mesure qu'ils en sont détachés. *Ibid.*

Conséquences qui en résultent. *Ibid.*, et voyez encore *Bols*.

Comment le propriétaire d'un terrain acquiert, par droit d'accession, la propriété des arbres qui y sont plantés. 577; et voyez, pour les développements, *Plantation*.

Des arbres plantés au bord des grandes routes. Voyez *Routes*.

ARBUSTES. Sont meubles par leur nature ceux qui sont plantés dans des vases ou calices. 201.

Quand sont-ils immeubles? 100 ^{de}.

ARCHÉVÊQUES. Voyez *Évêques*.

ARCHITECTE. Voyez *Entrepreneur*.

ANDRÉSIS. Voyez *Carrières*.

ARGENT. Est meuble, par sa nature, l'argent monnayé. 199.

L'argent comptant n'est pas compris dans le don d'une maison avec tout ce qui s'y trouve. 514.

Ni dans le mot *meuble*, employé sans autre addition ni désignation. 315.

Des mailières d'or et d'argent, et des sommes en espèce, qui sont délaissées dans les greffes et conciergeries des tribunaux civils et criminels. Leur dévolution. 422.

Des sommes d'argent versées aux caisses des agents des postes. Délai pour leur réclamation. Leur dévolution après ce délai. 425.

Voyez encore *Miner.*

ARABLES. Voyez *Carrières*.

ARMÉE. Comment notre conscription militaire est le meilleur mode de recrutement des armées, et pourquoi. 77.

Du droit d'occupation par le fait de la guerre. Voyez *Guerre*.

ARMEMENT EN COURSE. Voyez *Guerre*.

ARMES. Ne sont pas comprises dans le mot *meuble*, employé sans autre addition ni désignation. 515.

De la confiscation des armes par suite de délits de chasse. 377.

ARMOIRIES. Font partie des meubles meublants. 311.

Celles incrustées dans les murs, ou tenant par assemblage avec les cloisons, sont immeubles par destination. 145, 144, 151.

ARRÉRAGES. Les arrérages de rentes viagères n'ont pas de taux limité par la loi. Et pourquoi. 507, 508.

Il en est autrement des rentes perpétuelles. *Ibid.*

Les arrérages échus de rentes perpétuelles ou viagères produisent intérêt du jour de la demande ou de la convention. 264.

Voyez des développements étendus sur les rentes, aux mots *Rentes foncières*; *Rentes constituées*; *Rentes viagères*.

(Les chiffres renvoient aux numéros et non à la page.)

ARRÊTÉS. Des arrêtés des maires, préfets, et conseils de préfecture. Voyez *Maires; Préfets; Conseils de préfecture*.

ARRONDISSEMENTS. En domaine des arrondissements. Son origine, sa nature, sa destination, et en quel il consiste. 854, 855.

Des actions judiciaires à intenter ou soutenir par les arrondissements. 850.

ARSENIC. Voyez *Mines*.

ART. Comment diffère de la science? 903 86.

ARTS. Instruments des arts et métiers, ne sont pas compris parmi les meubles meublants. 312.

Ni dans le mot *meuble*, employé sans autre addition ni désignation. 315.

ASSÈCHEMENT. Voyez *Mines*.

ASSIGNATS. Création des assignats pendant la révolution de 1789. 155.

ASSOCIÉ. Voyez *Société*.

ASTRE. Ne peuvent être renfermés dans la possession privée de l'homme, ni être l'objet du droit de propriété. 2, 6, 10.

ATTACHEMENT. Est indivisible. — Ne peut conséquemment être immobilisé pour partie. 116.

ATTACHEMENT. Voyez *Allusion*.

AUTORISATION. De celle nécessaire aux communes pour plaider, tant en demandant qu'en défendant, en justice ordinaire. 010 et suiv., 936.

Cette autorisation est-elle nécessaire au particulier qui, plaissant dans son intérêt seul contre un autre particulier, pour l'exercice d'une servitude sur un fonds, veut faire déclarer ce fonds communal? 926, 929.

Comment on doit se pourvoir, dans l'intérêt des communes, si le conseil de préfecture refuse l'autorisation du plaider. 929.

Autorisation nécessaire pour les actions à intenter ou à soutenir par les fabriques, hospices, bureaux de bienfaisance et de charité. 953, 970, 972, 979.

Autorisation nécessaire pour accepter les dons ou legs faits aux communes, fabriques, hospices, bureaux de bienfaisance, et autres établissements communaux. 636, 965, 951, 952, 970, 971, 977.

De celle nécessaire pour l'acceptation de rentes faits au profit d'établissements d'instruction publique. 016.

AUTORITÉ ADMINISTRATIVE. Voyez *Pouvoir administratif*.

AVANT CAUSE. Quelles conditions sont imposées aux agents comme des concessionnaires de mines pour profiter de la concession qui leur est transmise. 767, 769.

B

BACS. Sont meubles par leur nature. 200.

Formes particulières auxquelles est néanmoins soumise la saisie de ces objets. *Ibid.*

BAIL. Actions qui en résultent sont mobilières. 303 3e, 303 4e.

Peut être fait encore aujourd'hui pour le terme de quatre-vingt-dix-neuf ans. 285, 295, 306.

Ne participe pas pour cela des caractères de la rente perpétuelle. 364, 303.

Comparaison du bail avec l'emphytéose. 710.

Le bail d'un fonds principal comprend la jouissance d'un fonds accessoire, lors même qu'on ne s'en serait pas expliqué. 539.

Par qui sont faits les baux des biens des communes et établissements publics. Conditions et formalités auxquelles ils sont soumis. 888, 889, 890, 907.

De ceux à faire des biens des hospices, bureaux de bienfaisance et de charité. 001.

Des baux des biens pris à loyer par les communes. 297.

Quand et comment le droit de chasse peut être saisi. Voyez *Occupation pour la chasse*.

BAIL À CONVENANT. Voyez *Domaines congéables*.

BAIL À COMPLANT. Voyez *Immeubles par détermination de la loi*.

BAIL À DOMAINE CONGÉABLE. Voyez *Immeubles par détermination de la loi*.

BAIL À RENTE FONCIÈRE. Voyez *Rente foncière*.

BAIL À VIE. Du bail à vie comme droit superficiaire. En quoi il consiste. Quelle étendue il peut comporter. 708.

Donne-t-il sur le fonds un véritable *jus in re*, et l'exercice des actions possessoires? *Ibid.*

Est-il susceptible d'hypothèque comme l'usufruit? *Ibid.*

Le bail à vie peut être fait sur plusieurs têtes, mais non au-delà du nombre de trois. 285, 295, 296.

Le droit de rente qui en résulte pour le bailleur n'est point rachetable comme celui de la rente perpétuelle. 264, 265.

Le bail à vie ou à longues années, d'un immeuble, doit-il être classé parmi les meubles ou les immeubles? 105, 303.

BAIL EMPHYTEOTIQUE. Voyez *Emphytéose*.

BAINS. Bains sur baux, sont meubles par leur nature. 200.

Formes particulières auxquelles est néanmoins soumise la saisie de ces objets. *Ibid.*

BALCON. Ne peut être, non plus que toute saillie, adapté à l'extrémité d'un mur confinant immédiatement la propriété voisine. 336, 600.

Ne le peut-on plus sans la permission du magistrat de la commune, s'il s'agit d'une rue publique. *Ibid.*

BANCS. Le produit de ceux concédés ou loués dans les églises fait partie du revenu des fabriques. 675.

C'est à l'autorité administrative à statuer sur les contestations relatives au mode de placement et à la forme de ces bancs. 982.

Mais les contestations relatives aux droits de concession faite par la fabrique rentrent dans les attributions de l'autorité judiciaire. *Ibid.*

BANQUE DE FRANCE. Les actions peuvent en être immobilisées. 334.

Formalités nécessaires pour l'aliénation de celles qui appartiennent à des mineurs ou interdits. 237, 240.

BARQUES. Sont meubles par leur nature. 200.

Formes particulières auxquelles est néanmoins soumise la saisie de ces objets. *Ibid.*

BARRÉS. Voyez *Patisseries*.

BASALTES. Voyez *Carrières*.

BAS-RELIEFS. Sont immeubles par destination ceux construits ou appliqués contre la façade d'un édifice. 143, 144, 145.

BARRIÈRE. Voyez *Travaux publics*.

BATTEUR. Sont meubles par leur nature. 200.

Formes particulières auxquelles est néanmoins soumise la saisie de ces objets. *Ibid.*

BÂTIMENTS. Voyez *Maisons*.

Des bâtiments menaçant ruine. Voyez *Ruine*.

BATTERIE DE CUISINE. N'est point comprise parmi les meubles meublants. 312.

BÉCHER. Voyez *Ustensiles aratoires*.

BENJAMIN. Leur paiement est à la charge des fabriques. 974.

BESTIAUX. Voyez *Animaux*.

BIBLIOTHÈQUES. Celles faisant corps avec les bibliothèques sont immeubles par destination. 143, 144, 151.

BÉNÉFAICENCE. Établissements de bienfaisance. L'accep-

(Les chiffres renvoient aux numéros et non à la page.)

lation des dans ou legs qui leur sont faits est soumise à l'avis des conseils municipaux. 398, 370.

Il en est de même de leurs comptes et budgets. 399.

Il en est de même de leur autorisation pour emprunter, acquérir, échanger, aliéner, plaider ou transiger. *Ibid.*

Des formalités à observer et autorisations à obtenir pour la consommation légale de tous ces actes. Voyez *Hospices*.

BIENS. Des biens en général, et de la propriété considérée dans sa nature propre, dans son origine, dans son influence sur la probité, le bon moralité et l'industrie de l'homme, ainsi que dans les avantages civils et politiques qui en dérivent pour la société. 1.

Notions générales et préliminaires sur ce qu'on doit entendre par biens, et sur leurs diverses espèces. *Ibid.*

On nomme aussi, en général, toutes les choses qui contribuent au bien-être de l'homme, mais non pas, à proprement parler, celles qui lui sont plutôt nuisibles qu'utilité. *Ibid.*

Comment le mot biens comporte un sens plus étendu que celui de propriété. 6.

Distinction entre les divers degrés de la puissance de l'homme sur les biens qui y sont soumis. 3.

De ceux qui peuvent être l'objet de sa possession privée; et de ceux qui ne le peuvent pas, soit à cause de leur immensité, soit à cause de notre état de civilisation. 2, 6, 9, 10.

Des diverses espèces de biens qui sont l'objet de la jouissance de l'homme, et notions générales sur la distinction des biens d'après les règles positives établies par le code civil. 3, 81.

Des meubles et immeubles. 3, 82, 86, 198.

Importance de cette division pour l'intelligence et l'application des lois. *Ibid.*, et suiv.; — et voyez, pour les développements, aux mots *Meubles* et *Immeubles*.

Des biens corporels et incorporels. Ce qu'on entend par là. 3, 87, 317.

Des propriétés particulières et différentes de ces deux espèces de biens. 310.

Les biens corporels peuvent seuls être l'objet d'une possession proprement dite. Pour les biens incorporels, l'action possessoire est en général insaisissable de l'action pétitoire. *Ibid.*

Exception à cette règle. *Ibid.*

Une chose corporelle ne peut être solidement ni dans le domaine ni dans la possession de plusieurs. — *Aller d'une dette ou d'une créance.* 6, 7, 320.

Aller encore d'une chose indivisible. 7.

Les choses corporelles seules peuvent être l'objet de l'action en revendication proprement dite. 321.

Les droits incorporels ne sont poursuivis que par action personnelle. — Sans néanmoins les droits de servitudes, d'hypothèques, d'usufruit, et d'usage. *Ibid.*

Règles particulières à l'aliénation des droits incorporels, et comment elles diffèrent de celles relatives aux choses corporelles. 322.

De l'aliénation par voie de transport. Le cessionnaire n'est saisi à l'égard des tiers que par la signification au débiteur. — L'aliénation des choses corporelles est parfaite par le seul consentement des parties. 323, 325.

De l'aliénation par voie de renonciation. Ses formes et conditions. — Elle est impossible pour les choses corporelles. 324, 325, et suiv.

Le paiement d'une dette peut être fait pour un tiers sans sa participation. — *Aller d'une acquisition.* 327.

Raison de ces différences. 328.

Différence entre les choses corporelles et incorporelles sous le rapport de la compensation et de la subrogation. 329, 330, 331.

Des choses fongibles. 3, 332.

DES BIENS ENVISAGÉS PAR RAPPORT AUX SALVES QUI LES POSSÈDENT. 3, 315.

Des biens du domaine public; des biens du domaine de l'État; du domaine de la couronne; des biens et domaines des princes; des biens des départements, arrondissements, communes, etc. — Voyez aux mots *Domaine public*; *Domaine de l'État*; *Domaine de la couronne*; *Domaine des princes*; *Départements*; *Arrondissements*; *Communes*; *Hospices*; *Fabriques*; *Établissements publics*.

Du patrimoine privé des citoyens. 3.

Fondement et importance de ces distinctions pour l'application des lois. 4, 5.

DU PARTAGE DES BIENS DE FAMILLE. Comment il est conforme à la loi naturelle. 23.

Comment il ressort de la constitution propre de l'homme et de la nature des choses qui sont l'objet du droit de propriété. 24, 25 et suiv.

DES DIFFÉRENTES MANIÈRES D'ACQUÉRIR LA PROPRIÉTÉ DES BIENS. 331.

Des modes d'acquérir suivant les règles du droit des gens. 334, 338; et voyez *Occupation*; *Déshérence*; *Possession*; *Accession*.

Des modes d'acquérir suivant les règles du droit civil. 334, 339; et voyez *Successions*; *Donations*; *Obligations*; *Prescription*.

Voyez encore au mot *Propriété*.

BIENS CORPORELS. Voyez *Biens*.

BIENS INCORPORELS. Voyez *Biens*.

BIENS MEUBLES. Voyez *Meubles*.

BIENS NATIONAUX. Effets produits par la vente des biens nationaux, sous le rapport de la division des propriétés. 50 et suiv.; 63 et suiv.

Les effets de leur aliénement pendant le régime de la république. 74.

La vente des biens nationaux ne peut se faire que par voie administrative. 829.

Mais, doit se faire en justice ordinaire la vente des biens placés, à titre de déshérence, sous la main du gouvernement. *Ibid.*

Des biens nationaux concédés gratuitement aux départements, arrondissements et communes. 855.

Voyez, pour d'autres développements, aux mots *Domaine de l'État*.

BIENS VACANTS. À qui appartiennent les biens vacants et sans maître. — Interprétation des articles 326 et 713 du code civil. 360.

Distinction entre ceux qui s'appartiennent à personne, et ceux qui sont dévolus à l'État. 361, 321.

Voyez, pour les développements, au mot *Occupation*.

BIJOUX. Bijoux et pierres sont meubles par leur nature. 199.

MINES. Voyez *Mines*.

MINES. Voyez *Mines*.

MOUTONS. Des bêtes de mouton. Comment ils sont immobilisés par destination. 199, 135.

POISSONS. Voyez *Poissons*.

PIERRES. Voyez *Pierres*.

SOUS. Sont immeubles par leur nature et tant qu'ils adhèrent au sol. 96.

Sont meubles, considérés abstraction faite du sol ou à mesure qu'ils en sont détachés. *Ibid.*

Conséquences qui en résultent : Lors de l'aliénation ou de la constitution du sol ou ils adhèrent. *Ibid.*

Lorsque ce sol est grevé d'hypothèque. *Ibid.*

(Les chiffres renvoient aux numéros et non à la page.)

Pourquoi l'art. 521 met la condition, à mesure que les arbres sont abattus. 96 3°.

La vente d'une coupe de bois est une vente mobilière. 97, 182.

Différence entre les coupes réglées et celles qui ne le sont pas. 96 3°.

Est considérablement meuble par le détachement de la loi le droit d'exploiter une coupe de bois dans une forêt. 265.

La vente d'une coupe de bois n'est soumise qu'au droit d'enregistrement établi pour les ventes mobilières. 97.

Elle ne peut être attaquée pour lésion. *Ibid.*

Les droits de l'acquéreur tombent en communauté, même s'il se marie avant l'exploitation. *Ibid.*

En quoi diffèrent les coupes de bois sur pied, des récoltes ordinaires pesant par racines. 96.

Sous le rapport des périodes de reproduction ; — de la valeur ; — de l'époque de la maturité. *Ibid.*

Les coupes de bois ne peuvent être saisies mobilièrement sur le propriétaire du fonds. *Ibid.*

Mais elles peuvent être l'objet de la saisie-arrêt de la part des créanciers de celui qui en est devenu acquéreur. 92.

Lorsqu'un bois est hypothéqué, le créancier peut-il mettre obstacle à toute exploitation de la part du propriétaire avant son remboursement ? 109.

Quid, si l'exploitation était faite intempestivement ou contre les règles adoptées par l'usage ? *Ibid.*

Le propriétaire ou possesseur, autre que le simple usager, peut chasser, dans les bois, sans chien couru, même en temps prohibé. 569.

Limites en droit de propriété quant aux bois. 637 3°.

BOIS DE FLOTTEMENT. Du bois de flottage emporté par les crues d'eau, et considéré comme égaré de rivière. 421.

BOIS DE MARINE. Les particuliers ne peuvent exploiter de bois sans avertissement à l'administration forestière, et sans supporter le martelage des arbres propres en service de la marine. — Principes sur lesquels se fonde cette restriction au droit de propriété. 14, 30.

BOISERIES. Les boiseries des appartements sont immeubles par destination. 143, 144, 147.

BOIS FORÊT. Voyez *Mines*.

BOISSE FOR. Est toujours présumée. 567.

Caractères de la bonne foi en matière de possession. L'erreur de droit ou suffit pas pour constituer un mauvais foi. 454, 455, 476, 549, 551.

Le possesseur de bonne foi fait les fruits siens comme le propriétaire, mais est tenu à leur restitution du jour que les vices de son titre lui sont connus. 455, 456, 486, 547.

Comment, néanmoins, il suffit que le bon foi ait existé au moment de l'acquisition pour prescrire par dix et vingt ans. 456.

Le possesseur pour qui cette prescription est accomplie, peut-il encore être tenu à une restitution de fruits ? *Ibid.*

Le possesseur de bonne foi est-il passible des dégradations qu'il aurait laissées surveiller au fait lui-même dans la chose durant sa bonne foi ? 459, 469, 569.

Quid des constructions, dépôts, réparations, améliorations ? Leur sort ; et indemnités auxquelles elles peuvent donner lieu pour le possesseur de bonne foi. 466, 552, 559. Et voyez, pour les développements, *Édification*.

Les fruits acquis par le possesseur de bonne foi ne peuvent lui être opposés en compensation avec les constructions et dépenses, dans les cas où il a droit d'en réclamer indemnité. 567.

Des impôts. Comment le possesseur de bonne foi doit les supporter ; ou s'il peut en être, lors de son éviction, quelque répétition à faire à ce sujet. 553, 554.

Des plantations faites par le possesseur de bonne foi. 577. Et voyez encore *Plantation*.

De la donation faite par lui de tout ou partie de la chose possédée. Ses conséquences. 570.

BOULEVARD. De l'action en bornage et délimitation. Ne peut être proposée par les propriétaires voisins dont les fonds sont séparés entre eux par un chemin public ou une rivière. 598.

Quelle est l'autorité compétente pour statuer sur l'action en délimitation entre des concessionnaires de mines. 797, 799, 807.

De la délimitation et du bornage des biens communaux. Doivent être soumis à la délibération des conseils municipaux. 807.

BOULE. Du produit de l'élevement des boues. Fait partie des recettes ordinaires des communes. 901.

BOULIER. Trou ou petites loges servant à recevoir les olives des pigeons dans les colombiers. 123.

Voyez *Pigeons*.

BOULEVARD. Leur établissement dans les collèges. 946.

BOULIER. Un fonds de boutique est-il la nature de meuble ou d'immeuble ? 394.

Dispositions de la loi romaine à cet égard. — Esprit contraire de notre législation. *Ibid.* et 202.

Les vices mobiliers servent à la cote des boutiques sont immeubles par destination. 129, 142.

BRASCHES. Voyez *Plantation*.

BRASSEUR. Des chaudières du brasseur. Voy. *Chaudières*.

BRIS (droit de). Voyez *Épave*.

BRISÈRES. Voyez *Terres vaines et vagues*.

BUDGET. Du budget des communes. Par qui il est proposé. Comment il est soumis à la délibération du conseil municipal. 896, 897.

Comment il est définitivement arrêté. 902.

Doivent y être portées toutes les sommes à payer à leurs créanciers. 924.

Les communes ne peuvent rien payer, même par suite d'une condamnation judiciaire, sans une allocation à leur budget. *Ibid.*

Conséquences des paiements faits en contravention à cette règle. *Ibid.*

Des budgets et comptes des fabriques et établissements de charité et de bienfaisance. Sont soumis à l'avis des conseils municipaux. 899, 970, 975.

BULLETIN DES LOIS. Son abonnement fait partie des dépenses obligatoires des communes. 908.

BUREAU DE BIENFAISANCE. Voyez *Hospices*.

C

CAILLONNAGES. Leur extraction à ciel ouvert s'est emjeu tie à aucun règlement restrictif du droit de propriété. 714.

CAISSE D'AMORTISSEMENT. Des sommes appartenant aux communes, et qui doivent y être déposées. Formalités pour en opérer le retrait. 924.

Formes particulières pour pratiquer la saisie-arrêt entre les mains du receveur de la caisse d'amortissement. 926.

Au préjudice des communes, cette saisie ne peut, en outre, avoir lieu qu'en vertu d'une allocation au budget. 925.

Des biens communaux qui ont été cédés à la caisse d'amortissement par la loi du 30 mars 1813. 859.

CALAMINE. Voyez *Mines*.

CAMPANELLA. Son système sur la propriété. 32 3°.

CANAL. Tous propriétaires de fonds à travers lesquels un canal ou tout autre établissement public doit être construit, sont obligés de les céder moyennant indemnité. §.

(Les chiffres renvoient aux numéros et non à la page.)

Principes au vertu desquels est imposé ce sacrifice. 3.
Les eaux publiques ne peuvent être exécutés qu'en vertu d'une loi. 435.

Voyez encore *Travaux*.

CANTONNEMENT. De l'action en cantonnement à attribuer aux usagers dans les bois de l'État, des communes ou particuliers. Quelle est l'autorité compétente pour en connaître. Distinction entre les forêts domaniales et les autres forêts. 895.

La faculté de demander le cantonnement n'appartient qu'au propriétaire, et non à l'usager. *Ibid.*

CAPITAUX. Ils remboursent à recevoir par les communes, hospices, bureaux de bienfaisance et de charité, de leurs capiteux. De l'emploi à faire de ces capitaux. 891, 892, 893, 960.

De remboursement à recevoir de ceux appartenant aux fabriques. 974.

CARRIÈRES. Ce que c'est; et de la variété de produits qu'elles produisent. 715, 735.

Des carrières qui s'exploitent à ciel ouvert. Formalités et conditions imposées à leur exploitation. 755.

Des carrières qui s'exploitent par galeries souterraines. Surveillance particulière à laquelle elles sont soumises. 736.
Plans à fournir annuellement par les exploitants. *Ibid.*
Comment il doit être pourvu en cas de mauvaise exploitation. *Ibid.*

Le produit des carrières est classé au rang des fruits, lorsqu'elles sont ouvertes et mises en exploitation réglée. 101.

CASERNE. Appartient au domaine communal quand elles ont été construites aux frais des communes. 882.

CARRATION. Il ne peut y avoir lieu à cassation au préjudice des mineurs, des interdits, des absents, des femmes mariées, des communes, ou de l'État, pour défaut de conclusions du ministère public dans les affaires qui les intéressent et qui ont été jugées à leur avantage. 915.

La commune autorisée à compromettre en justice doit-elle, après le jugement de première instance ou d'appel, être autorisée de nouveau pour plaider en cassation? 914.

CAUSE. Du défaut de cause dans une obligation. Ne doit pas être confondu avec le défaut d'action pour forcer au paiement. 511.

Voyez encore *Ayant cause*.

CAUTION. Ils celle à fournir par le concessionnaire de mines en cas de travaux à faire sous des maisons et habitations ou sous d'autres exploitations. 757, 897.

De celle à fournir par l'usufruitier d'un fonds qui, lors d'expropriation pour cause d'utilité publique, est converti en une indemnité pécuniaire. 668.

La caution du débiteur de rente perpétuelle peut-elle être forcée au remboursement comme le débiteur lui-même? 932.

Le cautionnement s'étend à tous les accessoires de la dette cautionnée. Fournement de ce principe. 395, 536.

CAVES. Les chantiers de cave sont immeubles par destination. 159.

Dans une maison possédée par plusieurs, suivant des tranches horizontales, à qui appartient le sol et les caves? 701.

CÉPAGES HYPOTHÉCAIRES. Leur invention sous le régime de la république. — Leurs effets fâcheux, et leur suppression. 75.

CENS. Le droit de cens, stipulé au profit du seigneur dans la reute ancienne, et ajouté séparément à la reute principale, est un caractère de féodalité. 378.

CENS ÉLECTORAL. Danger de sa réduction. 65.

CENSION DE BIEN. En quel état de la législation romaine elle fut admise en faveur des débiteurs de bonne foi. 47.

De celle faite par un débiteur à ses créanciers, et ayant pour objet la mise dont il était concessionnaire. 791.

Quelle autorité est compétente pour statuer sur les difficultés auxquelles elle peut donner lieu. 781.

CENSIONNAIRE. N'acquiert la propriété de toute chose cédée que suivant l'étendue des droits du cédant. 599.

N'est parfaite en sa faveur la cession des créances, vis-à-vis des tiers, que par la notification au débiteur. 585.

CHAISES. Le produit des chaises placées dans les églises fait partie du revenu des fabriques. 975.

CHALOPES. Sont meubles par leur nature. 300.

Formes particulières auxquelles est néanmoins soumise le salaire de ces objets. *Ibid.*

CHAMARRABLES. Ceux des portes, fenêtres et cheminées des édifices, sont immeubles par destination. 145, 111, 118.

CHAMPART. De la rente foncière en champart. 307.
Mode de son rachat. 277.

Voyez *Immeubles* par la détermination de la loi.

CHANTIERS. Les chantiers de cave sont immeubles par destination. 159.

CHARTRES. Leur paiement est à la charge des fabriques. 974.

CHARBONS. Les approvisionnements de charbons dans les ferges ne sont point immobilisés par destination. 158.

CHARBONS EN TERRES. Voyez *Mines*.

CHARIOT. Voyez *Usutelles aratoires*.

CHARITÉ. Établissements de charité. L'acceptation des dons ou legs qui leur sont faits est soumise à l'avis des conseils municipaux. 890, 970.

Il en est de même de leurs comptes et budgets. 899.

Il en est de même de leur autorisation pour emprunter, acquérir, échanger, aliéner, plaider, ou transiger. *Ibid.*

Des formalités à observer et autorisations à obtenir pour la concession légale de tous ces actes. Voyez *Hospices*.

CHAPFERTS. Des réparations ou reconstructions à faire à celle des maisons partagées par étages ou tranches horizontales entre plusieurs propriétaires. 699, 700.

CHARRIÈRES. Des charrières de moulin. Comment elles sont immobilisées par destination. Voyez *Usines*.

CHARRUES. Voyez *Usutelles aratoires*.

CHARTES. Origine des chartes des communes. Comment elles furent données aux communes par les rois, pour combattre la puissance féodale des seigneurs. 358.

CHASSE. Voyez *Occupation par la chasse*.

CHAUDIÈRES. Quand elles sont immobilisées par destination. 105, 129, 151.

Peuvent l'être de deux manières : ou comme affectées par le propriétaire à l'exploitation d'un domaine, ou comme sales physiquement à un édifice. 159, 145, 144, 146.

Deux le premier cas, sont accessoires du domaine, et non de la maison où elles reposent. *Ibid.*

Dans le second, sont exclusivement accessoires de l'édifice. *Ibid.*

Les chaudières du brasseur et du distillateur ne sont point immobilisées si elles ne sont sales à un édifice. 151.

CHAUFFAGE. Voyez *Usage*.

CHAUX. Des objets mobiliers immobilisés comme scellés à un fonds en plâtre, ou à chaux, ou à ciment. 145, 111.

Du droit qui peut avoir été, par destination du père de famille, établi en faveur d'une habitation pour cuire de la chaux sur le terrain d'un autre propriétaire. 544.

CHENÈRES. Les chenères des portes, fenêtres, cheminées, sont immeubles par destination. 148, 145, 141.

CHENILLES. Voyez *Routes*.

CHENILLES PÊCHES. Voyez *Travaux publics*.

CHÊTEL. Des animaux donnés à chételet par le propriétaire.

(Les chiffres renvoient aux numéros et non à la page.)

taire au fermier pour la culture; sont censés immeubles, 105.
Cens donnés à d'autres restent meubles. *Ibid.*

Conditions sous lesquelles à lieu et subalte cette immobilisation. *Ibid.* et 108.

Ce qu'on entend par *animaux*. *Ibid.* et 115.

Pourquoi il faut qu'ils soient livrés par le propriétaire du fonds. *Ibid.*

Ce qu'on entend par ces mots, pour la culture. *Ibid.*

Le cheptel à moitié, établi par le bail, peut-il être immobilisé? 106.

Faut-il distinguer entre le cas où le bail porte unico pretio sur le fonds et le cheptel, et le cas où un prix partiellement serait stipulé pour ce dernier? 107.

CHEVARE. Ceux servant à l'exploitation des mines sont immobilisés par destination, 115, 130, 762.

Mais cet effet est restreint à ceux qui sont exclusivement attachés aux travaux intérieurs des mines. *Ibid.*

Voyez encore *Animaux*.

CHIFFONS. Les approvisionnements de chiffons dans les papeteries ne sont point immobilisés par destination, 155.

CHOSES. On distingue en général par la dénomination de *biens* toutes celles qui contribuent au bien-être de l'homme, 1.

Et non celles qui lui sont plutôt nuisibles qu'utiles. *Ibid.*

Des divers degrés de la puissance de l'homme sur les choses qui y sont soumises; de celles qui peuvent être renfermées dans la possession privée; et de celles qui ne le peuvent pas, soit à cause de leur immensité, soit à cause de notre état de civilisation. 2, 6, 5, 10.

Voyez encore *Biens*.

Des diverses espèces de choses au biens qui sont l'objet de la jouissance de l'homme. Voyez tous les développements au mot *Biens*.

CHOSSES CORPORELLES. CHOSSES INCORPORELLES. Voyez *Biens*.

CHOSSES DIVISIBLES ET INDIVISIBLES. 332 2°.

CHOSSES ÉGARÉES OU PERDUES. Voyez *Épaves* et des *épaves ordinaires de terre*.

CHOSSES FONGIBLES. Ce que c'est. 5, 333.

Les choses sont ou non fongibles de leur nature. Le caractère de fongibilité dépend aussi des conventions des parties. 332 2°.

Un fonds de commerce est-il une chose fongible. 333 2°.

Constituent l'objet du prêt de consommation. 333.

Subissent pleinement les effets de la compensation et de la subrogation. 329, 330, 335.

CHOSSES PRINCIPALES ET ACCESSOIRES. 333 2°.

CIMENT. Les objets mobiliers immobilisés comme scellés à un fonds en plâtre, ou à chaux, ou à ciment. 143, 144.

CIMETIÈRES. Appartiennent au domaine communal les terrains d'anciens cimetières transférés. 885.

Il en est de même des cimetières actuellement en usage, lesquels, néanmoins, sous le rapport de leur consécration, appartiennent en même temps au domaine public. *Ibid.*

Leur produit tantôt fait partie du revenu des fabriques, 875.

Leur entretien est à la charge des fabriques. Comment elles doivent y pourvoir en cas d'insuffisance de leur revenu. 874.

De l'acquisition des terrains situés hors des villes et bourgs pour l'établissement de cimetières. Forme de son autorisation. 905.

Des concessions dans les cimetières. Leur prix fait partie des recettes ordinaires des communes. 901.

Des frais de clôture, entretien, translation des cimetières. Font partie des dépenses obligatoires des communes. 900.

CIVILISATION. Origine de la civilisation parmi les hommes. 68; 364.

Comment elle est principalement le résultat de l'établissement de la propriété foncière. 68.

CLAPNET. Voyez *Lapins*.

CLASSE PÉNALE. Ses effets en cas d'incendie de l'obligation à laquelle elle est attachée. 185.

CLÈRE. Les clefs d'une maison et de ses appartements sont immeubles par destination. 130, 145.

La remise des clefs d'une maison emporte la tradition symbolique de cet immeuble. 504.

Il en est de même de la remise des clefs d'un magasin pour les marchandises vendues en bloc qui y sont contenues. *Ibid.*

Il en est de même de la remise des clefs d'une cave pour les vins vendus qui y sont renfermés. 441.

CLERGÉ. Vente des biens du clergé. Voyez *Biens nationaux*.

CLOSURES. Sont immeubles par destination. 145, 144, 151.

CLOS. Voyez *Enclos*; Occupation par la clôture.

CLOTURES. Principes sur le mode d'établissement des divers genres de clôtures, la charge de leur entretien, et les signes de leur mitoyenneté. 553 et suiv.

En fosse. À quelle distance de la limite du fonds voisin peut-il être creusé? 589.

Des signes de sa mitoyenneté et de la charge de son entretien. 590.

Des haies sèches. 589.

Des haies vives. 579, 583, 585.

Des murs ordinaires ou des murs de soutènement. Des signes de leur mitoyenneté, et de la charge de leur entretien. 558.

La clôture est le signe indiquant l'accession d'un héritage à un autre par destination du père de famille. 523 et suiv.

L'enclos met obstacle à la clôture de l'héritage dans lequel un autre se trouve enclavé. — Principes sur lesquels se fonde cette restriction au droit de propriété. 14, 22.

Voyez encore *Palissades*.

CORAIL. Voyez *Mines*.

ARLÉSCA. Voyez *Instruction publique* et *Lycees*.

COLLÈGES ÉLECTORAUX. Voyez *Électeur*.

COLONNISTES. Voyez *Pignons* et *Accession*.

COLON PARTAIRE. Voyez *Fermier*.

COMESTIBLES. Denrées et comestibles sont meubles par leur nature. 109.

COMMERCES. N'est pas compris au nombre des meubles meubles tout ce qui fait l'objet d'un commerce. 312.

Ni dans le mot *meuble* employé sans autre addition ni désignation. 315.

COMMUNICABLES DE POLICE. Leurs traitements et pensions font partie des dépenses obligatoires des communes. 900.

COMMISSION. De la commission administrative à former pour parvenir aux expropriations pour cause d'utilité publique. Sa compétence. 665.

COMMUNICABLES. N'a que la simple détention de fait de la chose prêtée. 481.

Différence entre cette détention et la possession naturelle de l'usurpateur ou de l'usufruitier. 483, 485.

Le commodataire, quoiqu'il détienne purement précaire, peut transmettre à son tiers le droit d'acquiescer par prescription. 495.

Mais depuis quelle époque peut-il alors seulement compter le louageur de la possession? *Ibid.*

COMMUNES. Font partie des meubles meubles. 511.

COMMUNES ET COMMUNES. Voyez *Enquête*.

COMMUN. On s'en est de l'étendue de ce mot relativement aux notions générales sur la propriété et le domaine. 6.

(Les chiffres renvoient aux numéros et non à la page.)

Propre et commun sont contradictoires, et s'excluent mutuellement. 6.

COMMUNAUTÉ. De la communauté entre les hommes. Voyez *Communjon*.

De la communauté entre époux. Elle profite des fruits pendant par racines sur les propres des époux, lors du mariage, et recueillis durant l'union. 93.

Tombent en communauté les droits de l'acquéreur d'une coupe de bois, s'il se marie même avant l'exploitation. 97.

Ne tombe point en communauté le produit des mines, carrières et tourbières du propre de l'un des époux, lorsqu'au jour du mariage elles n'étaient pas encore ouvertes et mises en exploitation régies, 101, 719.

Il en est autrement à l'égard d'une mine ou carrière se trouvant dans le terrain d'un tiers, et dont celui-ci aurait permis l'exploitation à l'un des époux. 720.

Le fonds acquis par les époux pour servir d'accessoire à un autre, n'entre pas en communauté si celui-ci est propre à l'un d'eux. 535.

La communauté ne profite point des effets mobiliers immobilisés par destination. Ils restent propres à l'époux propriétaire du fonds auquel ils sont attachés. 100.

La communauté en jouit seulement et les entretient. *Ibid.*

Vendus pendant le mariage, doivent être remplacés à titre de remploi. *Ibid.*

Ils sont repris avec ses domaines ou mines par la femme renonçant à la communauté. 161.

Quand la communauté profite des matériaux. 261.

Des créances ou actions appartenant aux époux lors de leur entrée en communauté. Nécessité de les distinguer et classer au rang des meubles ou des immeubles. 86, 175, 189 et suiv.

La rente viagère appartenant à l'un des époux tombe en communauté, non-seulement pour les arrérages, mais pour le droit rattaché lui-même. 291.

Conséquences particulières qui en résultent. *Ibid.* et 483.

Les rentes foncières et constituées n'entraient point autrefois en communauté sous les coutumes qui les déclaraient immeubles. 215, 244.

La loi du 11 brumaire an vii, qui a prohibé pour l'avenir leur affectation par hypothèque, les a-t-elle, même avant le code, mobilisées au point de les faire entrer dès lors en communauté? *Ibid.*

Une action en pétition d'hérédité est-elle à la fois meuble et immeuble dans la même personne, et tombe pour partie en communauté. 175.

De même pour toute autre action tendant à la revendication d'hérédité et à des prétentions pécuniaires. *Ibid.*

De celles des actions ou créances qui, d'immeubles, peuvent devenir mobilières par la novation éprouvée dans leur objet. 174.

Effets qui résultent de cette novation, et principes d'après lesquels on doit les apprécier, lors des liquidations de communauté. 175 et suivants.

Application au cas du droit de concession d'une mine, qui, meuble sous la loi ancienne, est devenue immeuble par la loi du 61 avril 1810. 177.

Application au cas de la vente d'un fonds qui, avant la livraison, se trouve frappé de saisie immobilière, et adjugé à un autre créancier. 174, 178.

Conséquences de la nature mobilière des offices, de la propriété industrielle et littéraire. 305 150.

Quant aux actions dans des sociétés. 294 19°. Voyez *Traité*. Voyez encore *Actions*.

COMMUNES. Origine des fonds communaux. Nature spé-

ciale du domaine communal et des diverses espèces de biens sur lesquels porte ce domaine. 3, 860, 875, 881.

Les fonds communaux ne doivent pas être confondus avec les fonds de domaine public. 875.

Différence entre le fonds communal et celui que plusieurs propriétaires auraient acquis individuellement, et seraient destinés au pâturage des bestiaux par le moyen desquels ils perçoivent le produit de leurs fonds particuliers. 852, 853, 871.

Les communaux appartiennent au corps moral de la commune, et non aux particuliers *ut singuli*. 875, 931.

En conséquence tout partage de communaux entre les habitants est contraire à leur destination politique et à l'équité. 875.

Mais les habitants ont, *ut singuli*, un véritable droit d'usage sur ceux des communaux dont le produit se perçoit en nature. 872, 931.

Cotisations imposées annuellement sur les ayants droit aux fruits des communaux ordinaires qui se perçoivent en nature. Elles font partie des recettes ordinaires des communes. 801.

Nature du droit qui appartient aux habitants sur ceux des communaux dont ils ne perçoivent pas le produit en nature. 875, 931.

Le revenu de ceux-ci fait partie des recettes ordinaires des communes. 901.

Les fonds communaux sont, par leur destination naturelle, assujettis aux servitudes de passage et de jour en faveur des fonds particuliers. 927.

Les particuliers perdent leurs droits et avantages relatifs aux biens communaux, en cessant leur résidence dans la commune; mais ceux de ces droits qui sont inhérents à leurs propriétés foncières passent à leurs successeurs. 876.

Importance de la conservation des communaux. Ils ne sont point à la libre disposition des communes. Ils ne peuvent être aliénés que pour urgente nécessité, et en vertu de décret de l'autorité publique. 879.

Des diverses espèces de biens communaux. De ceux qui, en vertu de la loi du 30 mars 1815, furent cédés à la caisse d'amortissement. 880.

Conséquences de cette cession; indemnité attribuée aux communes à raison de cette expropriation. 881.

Des halles, places de marché, promenades et emplacements utiles pour la salubrité ou l'agrément. 882.

Des églises, casernes, hôtels de ville, salles de spectacle, et édifices possédés par les communes et affectés à des services publics ou de communauté. *Ibid.*

Des terrains communaux destinés au pâturage. *Ibid.*

Des carrières, tourbières et forêts communales. *Ibid.*

Des bâtiments et usines non cédés à la caisse d'amortissement, ou construits depuis la loi du 30 mars 1815. *Ibid.*

Des presbytères. 883.

Des terrains d'anciens cimetières abandonnés. *Ibid.*

Des marais, terres vaines et vagues, dans l'enceinte du territoire, et sans aucun propriétaire particulier reconnu. 884.

Des droits d'usage appartenant aux communes sur les fonds d'autres communes ou de particuliers, ou sur des forêts nationales. *Ibid.* et 885.

Des édifices nationaux occupés pour le service de l'administration des cours et tribunaux et de l'instruction publique, et cédés gratuitement aux départements, arrondissements ou communes par le décret du 9 avril 1811. 885, 886.

Des biens meubles faisant partie du domaine communal. Des livres, des bibliothèques, meubles meublants, rentes et créances, recettes de revenus ordinaires et extraordinaires. 886.

(Les chiffres renvoient aux numéros et non à la page.)

De la manière dont on doit fournir des biens communaux, et dont on doit les administrer. 867.

Des attributions des maires et conseils municipaux sur ce point. 867 et suivants. 896 et suivants.

En cas où plusieurs communes possèdent par indivis des biens communaux ; forme particulière d'administration. 902.

Des communes qui, durant la révolution, ont conservé l'ancien mode de jouissance de leurs communes. 858.

De celles qui, sous la loi du 10 juin 1793, permettant le partage, ont seulement arrêté un nouveau mode de jouissance commune. *Ibid.*

Des hauts qui peuvent être faits des biens communaux par les administrateurs des communes ; leur mode, et l'approbation à laquelle ils sont soumis pour leur validité. *Ibid.* et 889.

Si les revenus communaux d'une commune excèdent les dépenses, les habitants peuvent-ils partager entre eux l'excédant ? 890.

Des effets des réunions ou fractionnements de communes sur la jouissance de leurs biens communaux. 874.

Des actions soit personnelles, soit réelles, qui, soit en demandant, soit en défendant, intéressent les communes relativement à la propriété de leurs communes. A quelle autorité elles doivent être soumises. 894.

De l'action particulière en rattachement à accorder aux communes usagères. Distinction entre le cas où l'usage existe sur des forêts domaniales, et celui où il n'existe que sur des terres privées. 895.

Peuvent-elles affermer le droit de chasse ? 887 7e.

Des acquisitions, aliénations, partages de communaux qui peuvent avoir lieu dans l'intérêt des communes. Nécessité de placer, à cet égard, celles-ci sous un régime particulier. 879, 903.

Des diverses espèces d'acquisitions, et des autorités à invoquer pour leur consommation légale. Des acquisitions volontaires. 905, 907.

Des acquisitions par prescription. 904.

De celles qui peuvent être le suite d'expropriations immobilières poursuivies par les communes contre leurs débiteurs. 879 et suiv., 904.

Des acquisitions par dons et legs. Comment doit être autorisée l'acceptation des dons ou legs faits aux communes. 904, 951, 952.

Des acquisitions à faire en cas d'aliénation des anciens presbytères et pour les remplacer. 904.

Des acquisitions de terrains hors des villes et bourgs, pour l'établissement des cimetières. *Ibid.*

Des acquisitions résultant de l'abandon fait par des particuliers des terres vaines et vagues, landes, bruyères, marais possédés par eux sur le territoire. 407, 904.

Des acquisitions résultant d'expropriation forcée pour cause d'utilité communale. 904.

Des aliénations qui peuvent avoir lieu sur les biens communaux. Ces aliénations ne peuvent en général être faites pour des causes purement volontaires. 906, 907.

Des cas où les communes seraient judiciairement expropriées par leurs créanciers. Quelles sont les formalités à employer par ceux-ci pour parvenir à cette expropriation. 890.

De la vente poursuivie sur le mobilier. *Ibid.*

De la vente poursuivie sur les immeubles. Distinction entre les communaux en général, et ceux qui servent à un usage public. *Ibid.*

Des échanges à exécuter sur les biens communaux. 907.

Du partage de communaux indivis entre communes. 908.

Des autorités compétentes pour prononcer sur les difficultés

relatives. Distinction entre le cas où ces difficultés portent sur le mode du partage, et celui où elles portent sur la fond des droits. 908.

Des actions judiciaires intentées par les particuliers relativement aux biens communaux, et des effets qu'elles peuvent avoir dans l'intérêt des communes. 907.

Celui qui revendique l'exercice d'une servitude sur un fonds communal contre un autre particulier qui s'en prétend propriétaire, doit-il, comme revendiquant dans l'intérêt de la commune, être autorisé à plaider par le conseil de préfecture ? 928, 929.

Le jugement rendu contre lui seul pourra-t-il préjudicier aux droits de la commune, ou profiter à celle-ci ? 930.

Lorsqu'un terrain est en litige entre particuliers, s'il paraît communal, le maire de la commune peut-il intervenir pour le faire déclarer tel ? 932.

Lorsqu'une commune est en procès sur la propriété d'un terrain communal, un habitant serait-il recevable à intervenir dans la cause sous prétexte qu'il a un droit personnel à revendiquer et à défendre ? 933.

Les habitants d'une commune peuvent-ils individuellement revendiquer la jouissance d'une propriété communale dont la qualité n'est pas contestée ? 934.

Si cette qualité est contestée, peuvent-ils individuellement demander l'adjudication du fonds au profit de la commune, pour arriver par là à l'exercice de leur jouissance particulière ? 935, 936, 937.

Comparaison de la jurisprudence ancienne et de la jurisprudence nouvelle sur cette question. *Ibid.*

Des formes particulières de procédure prescrites en pareil cas, et des effets de la décision judiciaire intervenue. 937, 938.

COMMUNES. De la nature caractéristique de l'association des communes et sections de commune. 852.

Ce que c'est que la société communale ; quasi-contrat qui lui a donné naissance. *Ibid.*

Origine et antiquité des communes. Variations subies par leur organisation. 863, 864.

Doivent leur formation à l'établissement de la propriété foncière. 68.

Dispositions du droit romain sur l'organisation des communes après la conquête de Gaules. 864.

Asservissement des communes par l'invasion de la tyrannie féodale. Leur émancipation postérieure par les rois de France, et leur état avant la révolution de 1789. 864, 865.

Origine des chartes des communes ; et comment elles leur furent octroyées par les rois qui cherchaient dans l'organisation des municipalités un appui contre les seigneurs. 356.

Ancien mode de délibération des communes. Ses inconvénients graves et son abolition. *Ibid.*

Fixation définitive de l'organisation des communes en France par la loi du 21 mars 1831. 85, 866.

Composition d'un corps électoral communal ; mode de formation des listes d'électeurs. *Ibid.*

Composition du conseil municipal. Nombre de ses membres proportionné à la population. 867.

Choix et nomination des maires et adjoints. *Ibid.*

Des questions qui peuvent s'élever touchant la formation des corps municipaux et des autorités compétentes pour en connaître. *Ibid.* et 868.

Ce qu'on entend par section de commune ; quel est le principe fondamental et quelles sont les circonstances particulières qu'il faut envisager pour les distinguer. 354, 869, 870, 871.

De la création civile des communes ; de leurs réunions et fractionnements. A quelle autorité ils appartiennent. Formalités pour y parvenir. 872, 873.

(Les chiffres renvoient aux numéros et non à la page.)

Des effets des réunions ou fractionnements des communes ou sections de communes relativement à la jouissance de leurs biens communaux. Distinction entre les communaux ordinaires et ceux qui sont consacrés à un usage public. 874.

De la nature spéciale du domaine communal; des droits qui appartiennent aux habitants sur ce domaine; et des diverses espèces de biens communaux. 882, 875, 931. Et voyez, pour les développements, *Communaux*.

De la manière dont on doit jouir des biens communaux et dont on doit les administrer. 887. Et voyez, pour les développements, au mot *Communaux*.

Des projets de travaux à entreprendre dans l'intérêt des communes. Formes des adjudications publiques pour l'exécution de ces travaux. 890.

Du remboursement à recevoir par les communes des créances à elles dues. Avertissement préalable à donner par les débiteurs. 241, 891.

De l'emploi des capitaux remboursés. Distinction entre l'emploi en rentes et celui en biens-fonds. 242, 891, 892, 893.

Des actions soit personnelles, soit réelles, qui, soit en demandant, soit en défendant, intéressent les communes relativement à leur patrimoine. A quelle autorité elles doivent être soumises. 891.

De l'action particulière en confinement à accorder aux communes usagères. Distinction entre le cas où l'usage existe sur des forêts domaniales, et celui où il n'existe que sur des terrains privés. 895.

Des attributions des maires et des conseils municipaux pour concourir au règlement de la jouissance et de l'administration des biens communaux. 887 et suiv., 896 et suiv.

Des objets qu'ils régissent par leurs délibérations. 897.

Des objets sur lesquels leurs délibérations ne sont exécutoires qu'en vertu de l'approbation de l'autorité supérieure. 897, 898.

Des objets sur lesquels ils sont simplement appelés à donner leur avis. 898.

Comment sont soumises leurs délibérations à l'autorité supérieure. 897, 898.

Des recettes et dépenses des communes. Dépenses obligatoires et dépenses facultatives. 900.

Comment les communes sont associées avec les fabriques pour supporter les dépenses relatives au culte. 905.

Recettes ordinaires et recettes extraordinaires. 901, 902.

Du budget des communes. Par qui il est proposé; comment il est soumis à la délibération du conseil municipal; comment il est définitivement arrêté. 896, 887, 902.

De l'administration des biens communaux possédés individuellement par plusieurs communes. 902.

Des acquisitions, aliénations, emprunts et partages qui peuvent avoir lieu dans l'intérêt des communes. 903.

Nécessité de plaquer, pour ces objets, les communes sous un régime particulier. 870, 903.

Des diverses espèces d'acquisitions, et des autorités à invoquer pour leur consommation à gale. 903 et suiv. Et voyez *Communaux*.

Des aliénations qui peuvent avoir lieu sur les biens des communes. 904 et suiv. Et voyez encore *Communaux*.

Des échanges à exécuter sur les biens communaux. 907.

Du partage de communes indivises entre communes. Autorités compétentes pour prononcer sur les difficultés y relatives. 908.

Des emprunts qui peuvent être faits de la part des communes. Formalités à employer. 907.

Des actions judiciaires concernant les communes et les sections de communes. Voyez *Actions*.

De l'exécution à obtenir des jugements rendus contre les communes. Distinction entre le cas où l'objet du litige consiste dans un meuble ou immeuble déterminé, et celui où il consiste dans une créance pécuniaire. 923, 925.

Comment le créancier doit, dans ce dernier cas, obtenir de l'autorité administrative que le montant de la créance soit porté au budget de la commune. 924.

Si une commune succombe dans un litige, les habitants en peuvent être, et singulièrement, condamnés aux frais. A l'autorité administrative seule appartient le droit d'en régler sur eux le rôle de paiement. 877.

Cette dette communale, comme toute autre, cesse de pouvoir atteindre l'habitant qui quitte la commune. 878.

A moins que le rôle de répartition n'ait déjà été rendu exécutoire par l'autorité compétente. *Ibid.*

Où que l'impôt ne consiste en centimes additionnels affectés réellement les biens qu'il y laisse. *Ibid.*

Des moyens par lesquels les particuliers peuvent agir dans l'intérêt des communes, et des diverses circonstances dans lesquelles ces sortes d'actions peuvent être proposées. 927.

Celui qui revendique l'extinction d'une servitude sur un fonds communal contre un autre particulier qui s'en prétend propriétaire, doit-il, comme revendiquant dans l'intérêt de la commune, être autorisé à plaider par le conseil de préfecture? 928, 929.

Le jugement rendu contre lui seul, pourra-t-il préjudicier aux droits de la commune, ou profiter à celle-ci? 930.

Lorsqu'un terrain est en litige entre particuliers, s'il paraît communal, le maire de la commune peut-il intervenir pour le faire déclarer tel? 932.

Lorsqu'une commune est en procès sur la propriété d'un terrain communal, un habitant serait-il recevable à intervenir dans la cause, sous prétexte qu'il a un droit personnel à revendiquer et défendre? 933.

Les habitants d'une commune peuvent-ils individuellement revendiquer la jouissance d'une propriété communale dont la qualité n'est pas contestée? 934.

Si cette qualité est contestée, peuvent-ils individuellement demander l'adjudication du fonds au profit de la commune, pour arriver par là à l'exercice de leur jouissance particulière? 935, 936, 937.

Comparaison de la jurisprudence ancienne et de la jurisprudence nouvelle sur cette question. *Ibid.*

Des formes particulières de procédure prescrites en pareil cas, et des effets de la décision judiciaire intervenue. 937, 938.

Des formalités spéciales à employer dans l'exercice des actions judiciaires qui concernent particulièrement les sections de commune. 940.

Du cas où le litige s'élève entre un particulier et une section de commune. *Ibid.*

Du cas où le litige s'élève entre la section et la commune principale dont elle fait partie. 942.

Du cas où le litige s'élève entre deux sections de la même commune. *Ibid.*

Des frais des procès concernant les sections de commune; par qui et comment ils doivent être acquittés. *Ibid.*

Des principes généraux concernant les transactions, et des formalités nécessaires pour les conclure avec les communes. 943.

COMMUNION. De la communion primitive et négative entre les hommes. Ses effets et conséquences pour l'origine de la propriété exclusive. 32 et suiv.

Inconvénients et impossibilité de la communion de propriété entre les hommes. 26 et suiv.

(Les chiffres renvoient aux numéros et non à la page.)

COMPAGNIE. Comment diffère d'une société. 304.
COMPÉTENCE. Voy. *Contentement*; *Communauté*.
COMPENSATION. Ce que c'est. Ses conditions d'existence. 838.
 Des cas où elle peut avoir lieu soit entre des choses corporelles, soit entre des choses incorporelles. 339.
 Un débiteur personnel par l'État peut-il opposer en compensation les créances qu'il a lui-même sur l'État? L'autorité judiciaire serait-elle compétente pour prononcer sur cette exception? 838, 837, 838.
COMPLAINTÉ. De la complainte possessoire. Caractères et effets des actions possessoires. 487, 488.
 L'action possessoire ne peut être cumulée avec l'action pétitoire. *Ibid.*
 Mais, en fait de choses incorporelles, l'action possessoire ne peut, en général, être séparée de l'action pétitoire. 518.
 Exception pour l'usufruit. *Ibid.*
 Ce que c'est que la complainte. 490.
 Principes sur lesquels elle est fondée. 480, 482, 491.
 Comment elle appartient même à l'usurpateur par violence. *Ibid.*
 Comment elle appartient à l'usufruitier, et sous quel rapport. 479, 480, 483.
 Appartient-elle au preneur par bail à vie, au preneur par bail emphytéotique, au superficiaire? 704, 710, 712.
 Quand on peut former la complainte en matière de servitudes. 458, 455.
 Ne peut avoir lieu, en fait d'exploitations de mines, sans concession du gouvernement. 734.
 Ne peut avoir lieu contre les biens du domaine public. 817.
COMPROMIS. Du compromis judiciaire. Ses effets. Comme les contrats ordinaires, il n'est affecté que d'une nullité relative, par l'inspécité de l'une des parties. 915.
CONCESSIONNAIRE. Voy. *Concessions*.
CONCESSIONS. Voy. *Mines*.
CONCERNERIE. Des effets délaissés dans les conciergeries. Leur dévolution. 429.
CONCILIATION. Sont dispensés du préliminaire de conciliation toutes actions intentées ou soutenues par les communes; et pourquoi. 918.
CONCLUSIONS. Voy. *Ministère public*.
CONTRIBUTION SUPPLEMENTAIRE. Voy. *Trésor*.
CONFISCATION. Sont dévolus à l'État les objets de celle qui s'exerce sur les condamnés en police correctionnelle ou en justice criminelle. 821.
CONQUÊTES. Comment sont légitimées aux yeux de la justice et de l'équité naturelle, les conquêtes et l'occupation par le fait de la guerre. 328 et suiv.
 Voyez encore, pour les développements, en mot *Occupation*.
 Caractère des conquêtes qui entraînent la féodalité. 33.
CONSCRIPTION. Comment entre conscription militaire est le meilleur mode de recrutement des armées. 77.
CONSEILS RÉFRACTAIRES. Voy. *Déserteurs*.
CONSEILS MUNICIPAUX. Voy. *Conseils municipaux*.
CONSEILS D'ARRONDISSEMENT. Leur organisation, leurs attributions. 854, 872.
 Qualité d'impôts qu'il faut payer pour y être éligible. — Principe d'ordre public sur lequel se fonde cette condition. 55.
CONSEILS DE PRÉFECTURE. Leur compétence pour statuer sur les difficultés relatives à l'exécution des travaux publics, et aux marchés avec les entrepreneurs. 681.
 Leur juridiction cesse lorsqu'il ne s'agit que de travaux dans l'intérêt privé des communes. *Ibid.*
 Leur compétence dans les questions et contestations relatives aux mines. Voyez *Mines*.

Leurs attributions en cas d'actions à diriger ou à soutenir contre l'État. 814, 815 et suiv., 831, 838, 839, 840.
 Leurs attributions sur l'examen des questions de validité des opérations électorales communales, ou des délibérations des conseils municipaux. 888.
 Leurs attributions en cas d'acquisitions, ventes ou échanges d'immeubles de la part des communes, ou de partages de biens indivis. 907, 908.
 Leurs attributions relatives à l'autorisation à accorder aux communes pour agir en défendeur en justice ordinaire. 910, 918, 916, 919, 927.
 Leurs attributions relatives aux formalités à remplir par les fabriques, hospices, bureaux de bienfaisance et de charité, pour plaider en justice ordinaire. 938, 979.
 Leurs attributions relatives aux formalités à remplir par les mêmes établissements, pour faire des échanges de leurs biens. 956.
CONSEILS GÉNÉRAUX. Leur organisation et leurs attributions. 854, 858, 859, 872.
 Qualité d'impôts nécessaire pour y être éligible. — Principe d'ordre public sur lequel se fonde cette condition. 55.
CONSEILS MUNICIPAUX. Leur composition. Nombre de leurs membres proportionné à la population. 887.
 Comment sont envoyés et soumis leurs délibérations à l'autorité supérieure. 837, 898.
 Comment sont annulées leurs délibérations illégales et irrégulières. 888.
 Des objets qu'ils régissent par leurs délibérations. 897.
 Des objets sur lesquels leurs délibérations ne sont exécutoires qu'en vertu de l'approbation de l'autorité supérieure. 897, 898, 905.
 Des objets sur lesquels ils sont seulement appelés à donner leur avis. 898, 870, 873.
 Leurs attributions dans l'administration des biens communaux. 888, 890, 897.
 Leurs attributions dans les formalités à remplir pour obtenir, au nom des communes, l'autorisation de plaider en justice ordinaire. 916.
 De même, en cas de demande pour traduire les communes. 918.
 Leurs attributions relativement à l'acceptation des dons et legs faits aux communes, fabriques, hospices, bureaux de bienfaisance et autres établissements communaux. 952.
 Mode d'élection des conseillers municipaux. 55, 867.
 Les conseillers municipaux peuvent être délégués par les maires pour remplir une partie de leurs fonctions. 887.
 Leur assistance aux adjudications de travaux à exécuter pour la commune. 889.
CONSTRUCTION. Voy. *Entrepreneur*.
CONSTRUCTIONS. Sont naturellement une partie accessoire du fonds sur lequel elles reposent. 895.
 Le legs d'un fonds comprend les constructions qui y ont été faites par le testateur. 528.
 Celui d'une maison comprend le sol sur lequel elle repose. 895.
 Du partage qui peut en avoir lieu par couches ou tranches horizontales. 455.
 Voyez encore *Maisons* et *Édification*.
CONTENTIEUX. Le contentieux de la dette de l'État est dans les attributions exclusives de l'autorité administrative. 826.
CONTIGUÏTÉ. N'existe pas entre deux héritages séparés par un chemin public ou une rivière. 399.
 Conséquences: pour l'actuel en bornage; pour le droit d'alluvion. *Ibid.*
 Sont contigus les faibles séparés par de simples ruisseaux. 399

(Les chiffres renvoient aux numéros et non à la page.)

CONTRAINTE. Des contraintes exercées par l'administration pour le recouvrement des deniers publics. Contraintes administratives. 632.

Contraintes judiciaires. *Ibid.*

Forme des contraintes à décerner contre les contribuables pour défaut de paiement des contributions directes ou indirectes. 841, 843.

Formes et effets de celles décernées pour le paiement des droits d'enregistrement et des peines pécuniaires pour contraventions en cette matière. 843.

Formes et effets de celles décernées pour le recouvrement de loyers revenus des communes nationales. 846.

CONTRAINTE PAR CORPS. Son origine et ses rapports avec la conservation du droit de propriété. 41 et suiv.

Se rend passible de la contrainte par corps le propriétaire qui, lors d'une saisie immobilière formée sur son immeuble, en distrait les accessoires immobiliers par destination. 159.

La contrainte par corps doit être prononcée dans le jugement sur la réintégration. 420.

Comment elle est décernée contre le percepteur qui a diverti les deniers de sa recette. 841.

De la contrainte par corps qui peut s'exercer par suite de délits de chasse. 376, 377.

En sont passibles les débiteurs directs du trésor public et du trésor de la couronne. 848.

Quisque décernée par l'autorité et suivant les formes administratives, la contrainte par corps est toujours, quant à l'exécution et à la validité des actes de poursuite, de la compétence des tribunaux ordinaires. 833.

CONTRAT SOCIAL. Réfutation de ce système comme fondateur de la propriété. 32 2°.

CONTRATS ET OBLIGATIONS. Sont au mode d'acquiescence la propriété suivant les règles du droit civil. 554.

CONTRAT ALÉATOIRE. Voyez *Rente viagère*.

CONTRAVENTIONS. Des contraventions aux lois et règlements touchant l'exploitation des mines. Comment elles sont poursuivies. 766.

CONTRIBUTIONS. Voyez *Impôts*.

CONVENANT. Voyez *Domanes congédiables*.

COQUILLAGES. Caux trouvés au bord de la mer deviennent la propriété du premier occupant. 484.

CORAIL. A qui appartiennent le corail, l'embras ou autres objets du cru de la mer, lorsqu'ils sont ramassés ou pêchés dans son sein? 416.

Quid s'ils sont trouvés échoués ou déposés sur les grèves? *Ibid.*

CORRÈGES. Ceux employés à l'exploitation des mines sont immobilisés par destination. 115, 139.

CORPORATIONS. Voyez *Établissements publics*; *Établissements communaux*.

CORRUPTION. Les choses livrées pour commettre la corruption d'un fonctionnaire public ne peuvent être répétées. 514.

COTISATIONS. De celles imposées annuellement sur les ayants droit aux fruits des communaux ordinaires qui se perçoivent en nature. Font partie des recettes ordinaires des communes. 991.

COUPE DE BOIS. Voyez *Bois*.

COUSINE. Du domaine de la couronne et de la liste civile. 847. Et voyez, pour les développements, *Domaine de la couronne*.

COURS. Des bâtiments occupés pour le service des cours et tribunaux. Comment ils ont été cédés gratuitement aux départements et arrondissements. 855, 856.

Des travaux de recherche ou exploitation de mines à faire dans les cours ou jardins. Voyez *Engels*.

COUVERT. Voyez *Tuit*.

CRAIRES. Voyez *Carrières*.

CRÉANCE. Le droit de créance est un droit de propriété. 11. Différence entre le droit de créance et le droit de propriété ordinaire, sous le rapport de la solidarité. 7.

De l'extinction des créances ou autres droits. Comment elle s'opère, et comment elle diffère de celle des choses corporelles. 322, 325 et suiv.

Le simple possesseur en donne valable quittance, et opère l'extinction de l'hypothèque. 178.

Leur transport n'est parfait vis-à-vis des tiers, que par la signification au débiteur. 305.

Ne sont pas comprises dans le don d'une maison avec tout ce qui s'y trouve. 314.

Ni dans le mot *meubles*, employé sans autre addition ni désignation. 315.

Des créances à répéter contre l'État. Sont de la compétence exclusive de l'autorité administrative. 696.

De ces, néanmoins, ou l'État est actionné comme successeur de l'individu décédé sans héritier. 629.

Des créances à répéter par l'État. Distinction entre celles qui sont fondées sur une décision administrative, et celles qui sont fondées sur toute autre cause. 831 et suiv.

De remboursement des créances appartenant aux communes, hospices, bureaux de bienfaisance et de charité. Remploi à faire des capitaux. 291, 292, 293, 300.

De remboursement à recevoir de celles appartenant aux fabriques. 978.

Voyez encore *Action*.

CRÉANCIER. Sévérité de la loi des Rentes Teilles au faveur des créanciers contre leurs débiteurs. 43.

Droits des créanciers sur les immeubles de la société. 204 3°.

Sur les actions. 204 6°. Voyez *Société*.

CRÉANCIER HYPOTHÉCAIRE. Voyez *Hypothèque*.

CRÉATION. Quel rang appartient à l'homme parmi tous les êtres de la création; et des effets de la puissance qu'il exerce sur eux. 1, 2.

CRÉMAILLÈRE de cuisine. Est immeuble par destination. 143, 144, 152.

CUIVRE. Voyez *Mines*.

CULTE. Abolition de culte public par les lois révolutionnaires. Conséquences des biens des fabriques. 983.

Rétablissement du culte par le concordat de 1801. 964.

Des circonscriptions relatives au culte. Sont soumises à l'avis des conseils municipaux. 896, 976.

Des fabriques et autres administrations proposées à l'entretien du culte. Autorisation qui leur est nécessaire pour emprunter, acquérir, échanger, aliéner, plaider ou transiger.

Est soumise à l'avis des conseils municipaux. 639.

Il se est de même de leurs comptes et budgets, lorsqu'elles reçoivent des secours sur les fonds communaux. *Ibid.*

Des frais du culte qui sont à la charge des fabriques. 974.

Des presbytères destinés aux ministres des cultes. Non aliénés pendant la révolution, leur ont été rendus en vertu de la loi du 18 germinal an 2. 985.

Mode d'acquisition permis aux communes pour les remplacer en cas d'aliénation. *Ibid.*

De l'indemnité de logement aux ministres des cultes, à défaut d'édifices y consacrés. Fait partie des dépenses obligatoires des communes. 906.

Voyez encore *Fabriques*.

CULTURE. Acceptée et étendue de ce mot dans l'article 322 du code. 145.

CUMUL. Ne peut être fait du possesseur avec le pétitoire, et pourquoil. 438.

CURATEUR. Formalités imposées au curateur des mineurs

(Les chiffres renvoient aux numéros et non à la page.)

ou interdits pour l'aliénation de leurs rentes sur l'État, 337.
Idem, en ce qui concerne le curateur à succession vacante, pour les rentes sur l'État appartenant à cette succession, 336.

CARRÉS. Sont de droit membres des conseils de fabrique, 968.

Un logement qui doit leur être fourni par les communes, doit-il avoir un jardin? 675.

De leur indemnité, s'il n'existe pas de bâtiment pour cette destination, *Ibid*.

Cette indemnité fait partie des dépenses obligatoires des communes, 686.

Traitements des desservants dans les succursales, 375.

CEVRES. Quand elles sont immobilisées par destination, 169, 139, 131, 135.

D

DÉBITEUR. Sévérité de la loi des Douze Tables contre les débiteurs, 43.

DÉTACHANCE. De celle qui peut être encourue par les concessionnaires de mines, 761.

En quoi elle diffère essentiellement de l'abandon des mines, 760.

Voyez, pour les développements, au mot *Concession*.

DÉTRICHEMENT. De l'effet des défrichements primitifs des terres, pour l'origine de la propriété exclusive, 31 et suiv.

Les défrichements de bois sont interdits sans l'accomplissement des formalités ou autorisations prévues par la loi. Principes sur lesquels se fonde cette restriction au droit de propriété, 14, 18.

DÉGRADATIONS. De celles commises par un possesseur de bonne foi dans le fonds d'autrui. Leurs conséquences, 439, 469, 369.

De celles commises par le possesseur de mauvaise foi, 364.

De celles commises par l'acheteur dans le fonds dont il est évadé. Quand elles peuvent ou non donner lieu à une compensation sur le prix à restituer par le vendeur, 371.

L'action appartient au propriétaire d'un fonds pour exiger des réparations ou indemnités contre l'usufruitier ou le fermier ayant commis des dégradations, est-elle transmise à son acquéreur, si le fonds lui est cédé sans mention ni réserve? 192.

DÉGRIÈVEMENT. De la faculté de dégrièvement accordée au preneur par bail à rente foncière et aux tiers acquéreurs du fonds grevé, 268, 279.

Notamment la faculté de rachat introduite par les lois nouvelles en faveur des débiteurs de rentes foncières anciennes, celle du dégrièvement leur est conservée, 279.

Le rachat d'une rente foncière pourrait-il aujourd'hui stipuler le dégrièvement comme condition unique du rachat de la rente? 292.

De l'action en résolution et dégrièvement qui appartient au créancier de rentes foncières en cas de non-paiement des arrérages : a) le débiteur, 363, 365, 366.

Après quel délai de cessation de paiement peut-elle être intentée? 363.

La débiteurs peut-il passer à cette action par le rachat? 366.

DÉLAI DE GRÂCE. Peut-il être accordé, après l'expiration des deux années de non-paiement d'arrérages, au débiteur de la rente perpétuelle portable? 359.

DÉLIBÉRATION. Des délibérations des conseils municipaux. Leurs objets, comment elles sont envoyées à l'autorité supérieure et soumises à sa révision, 608, 607, 606.

DÉLIMITATION. De l'action en bornage et délimitation. Ne peut être proposée par les propriétaires voisins dont les fonds

sont séparés entre eux par un chemin public ou une rivière, 308.

Quelle est l'autorité compétente pour statuer sur l'action en délimitation entre des concessionnaires de mines? 797, 799, 807.

De la délimitation des biens communaux, doit être soumise à la délibération des conseils municipaux, 667.

DÉLIT DE CHASSE. Voyez *Occupation par la chasse*.

DÉLIVRANCE. Voyez *Tradition*.

DÉMEURE. Voyez *Mise en demeure*.

Perpétuelle demeure. Voyez *Perpétuelle demeure*; *Immeubles*.

DÉMEUBLES. Denrées et comestibles, sont meubles par leur nature, 199.

Ne sont pas comprises dans les meubles meublants, 312.

DÉPARTEMENTS. Du domaine des départements. Son origine, sa nature, sa destination, et ce qu'il consiste, 634, 635. Patrimoine foncier. Des édifices nationaux occupés pour le service des cours et tribunaux et de l'instruction publique, 635, 666.

Des legs en donations. Comment ils sont acceptés, *Ibid*. Do sol provenant des routes départementales supprimées, *Ibid*.

Patrimoine mobilier. De quoi il se compose, 636.

Des dépenses ordinaires ou extraordinaires qui tombent à la charge des départements, 637.

Les contributions extraordinaires ou les emprunts votés par les conseils généraux pour les dépenses de département, ne peuvent être autorisés que par une loi, 638.

Des actions judiciaires concernant les départements. Comment elles peuvent être introduites ou défendues par les départements, 639.

Formalités imposées au demandeur, quand c'est le département qui défend l'action, 640, 660.

Exception en faveur des actions possessoires, 660.

Comment, en ce cas, la prescription est suspendue ou interrompue au profit du demandeur, *Ibid*.

Des transactions qui intéressent les départements, *Ibid*.

DÉPENSES. Comment celles des maisons et bâtiments suivent leur sort par droit d'accession résultant de la destination du père de famille, 337 et suiv.

DÉPENSES. Des constructions ou dépenses faites dans un immeuble par le propriétaire ou un possesseur. Principe général suivant lequel la propriété du sol emporte celle du dessus et du dessous, 555.

Conséquence : la propriétaire peut élever toutes constructions et pratiquer toutes fouilles, sauf les règlements de police, *Ibid*.

Nul ne peut, à un édifice immédiatement contigu au fonds voisin, établir de saillies mobiles ou fixes, anticipant sur l'espace aérien, 556.

Toutes constructions, imposables ou additioles matérielles sur un terrain ou dans l'intérieur, sont présumées faites par le propriétaire et lui appartenir, 557.

De cas où le propriétaire du fonds a fait les constructions avec les matériaux d'autrui, 558.

De cas où les constructions ont été faites par un simple possesseur, avec ses matériaux ou avec les matériaux d'autrui. Distinctions, 559, 563.

Des constructions ou dépenses d'entretien, 559, 558.

Des dépenses nécessaires. Principe en vertu duquel il en est tenu compte même au possesseur de mauvaise foi, 467, 559, 560.

Des dépenses utiles. Développement des dispositions de l'art. 885 du code civil sur ce point, 558, 561 et suivants.

Des dépenses voluptueuses ou de pur agrément, 565, 573, 575.

(Les chiffres renvoient aux numéros et non à la page.)

Différence notable, sur ce point, entre le droit romain et notre droit français. 368.

Sur quelles bases doivent être estimées les dépenses à rembourser, s'il y a lieu, au possesseur de bonne foi, quant à la valeur des matériaux et de la main-d'œuvre. 368.

Cette valeur ne peut être écartée et compensée par celle des fruits perçus et faits siens. 367, 372, 376.

Aliter du possesseur de mauvaise foi. 376.

L'indemnité à accorder pour les dépenses du possesseur de bonne foi doit être préalable à sa dépossession. 369, 376.

Aliter du possesseur de mauvaise foi. 376.

Les possesseurs auxquels la loi accorde une indemnité pour leurs constructions ou dépenses, en doivent-ils réciproquement une au propriétaire, lorsqu'un lieu d'améliorer ils ont dégradé ou détruit la chose possédée ? 369, 370, 371.

Comment les dépenses de construction et amélioration peuvent être répétées contre les créanciers hypothécaires par le tiers acquéreur évincé. 374.

Des dépenses qui peuvent être répétées par lui contre son vendeur de mauvaise foi. 375.

Les principes sur les dépenses en matière de constructions s'appliquent en général à celles en matière de plantation. 377. Voyez encore, au surplus, *Plantations*.

Des dépenses des communes. Elles sont obligatoires ou facultatives. Énumération des dépenses obligatoires. 380.

DÉPOSITAIRE. N'a que la simple détention de fait de la chose à lui confiée. 491.

Différence entre cette détention et la possession naturelle de l'usurpateur ou de l'usufruitier. 461, 465.

Quelque détenteur purement précaire, le dépositaire peut transmettre à un tiers le droit d'acquiescer par prescription. 495.

Mais depuis quelle époque peut être alors seulement comptée la longueur de la possession ? *Ibid.*

DÉROT. Comme contrat réel, n'existe que par la tradition, et au moment où elle s'effectue. 309.

Des dépôts faits dans les rues et places publiques, et qui en gênent la circulation. Au maire appartiennent, par un simple arrêté, d'en ordonner l'enlèvement. 394.

De ceux faits sur un terrain communal. Le même fonctionnaire ne peut en obtenir l'enlèvement qu'en recourant à la justice ordinaire. *Ibid.*

Nullité de cette différence. *Ibid.*

DÉPUTÉ. Qualité d'impôts nécessaire pour être éligible. Principe d'ordre public qui exclut les prohibitions des fonctions de député. 55.

DÉSHÉRÉDÉS. Sont presque tous précaires ; et pourquoi. 77.

Amendes prononcées contre eux par les lois de la révolution. *Ibid.*

DÉSHERÉDENCE. Du droit de déshérence. Ce que c'est, et à qui il appartient. 428, 431.

Du droit de déshérence sur les biens acquis par le mort civilement depuis sa peine encourue. *Ibid.*

Du droit de déshérence sur la succession de celui qui ne laisse aucun héritier successible, ou dont les héritiers l'ont répudiée. 429, 431.

Formalités prescrites pour constater le montant de la succession dans l'intérêt de successibles alors inconnus, qui agiraient ensuite en pétition d'hérédité. 439.

Formalités destinées à prévenir les successions de l'ouverture de leurs droits ; publications ; envoi en possession à obtenir du tribunal. 431.

Quelle est l'étendue de l'action en pétition d'hérédité, exercée par un successible survivant après l'extinction de la possession de

l'héritier sur une succession en déshérence ? Comprend-elle la restitution de fruits ? 438.

Quelle est la prescription que l'État peut opposer au même successible ? *Ibid.*

Des actions à intentier contre l'État détenteur d'une succession à titre de déshérence. Quand elles sont de la compétence de la justice ordinaire. 439, 478.

DÉSHERÉDÉMENT. Voyez *Mariage*.

DÉSHERÉDITANTS. Voyez *Curés et Culte*.

DEMIERS DE FAMILLES. Leur propriété. Caractère de cette propriété. 463, 464.

DESTINATION DU PÈRE DE FAMILLE. Voyez *Accession ; Immeubles*.

DÉTENTEUR. Voyez *Possession : de la possession naturelle ou de fait ; de la simple détention*.

DÉTENTION. Ce que c'est que la simple détention comparée à la possession civile. 461, 462, 483. Voyez encore *Possession*.

DÉTÉRIORATION. Un sens attaché à ce mot, relativement aux objets qui sont immobilisés, lorsqu'ils ne peuvent être enlevés sans fracture ni détérioration. 155, 156.

Distinction entre les objets de parure ou ornement, et ceux destinés au service du fonds. *Ibid.*

DETTES. Elles pèsent sur la masse de tous les biens du débiteur. 190.

Conséquence de ce principe pour la division des dettes d'une succession entre le légataire à titre universel des meubles, et celui des immeubles. *Ibid.*

DETTES ACTIVES. Ne sont pas comprises dans le don d'une maison avec tout ce qui s'y trouve. 314.

Ni dans le mot meuble, employé sans autre addition ni désignation. 315.

DIGRES. Des fossées nécessaires aux digues du Rhin. Voyez *Rhin*.

DILIGENCE. Voyez *Messageries*.

DIRECTE SEIGNEURIE. Le droit de directe seigneurie stipulé au profit du bailleur dans la rente seigneurie, est un caractère de féodalité. 374.

DIRECTEURS DES DOMAINES. Devoirs et attributions des directeurs des domaines dans les causes concernant la propriété des domaines de l'État. 846.

DISTILLATION. Les chaudières et alambics du distillateur ne peuvent être immobilisés par destination, qu'autant qu'ils sont unis ou incorporés physiquement à un édifice. 131, 149.

DISTINCTION DES BIENS. Voyez *Biens*.

DIVISION DES BIENS. Origine de la division des biens en propriétés. Comment cette division est conforme à la loi naturelle. 95 et suiv.

Comment elle est importante pour le bien-être des particuliers et pour les intérêts généraux de l'État. 64.

DOGES. Voyez *Travaux publics*.

DOLE. Comment il exclut le libre consentement, et donne lieu à restitution. 367.

Celui qui s'en est rendu coupable ne peut demander à être relevé de la convention qui en a été l'effet. 515.

DOMAINE. Origine et signification de ce mot. 719.

DOMAINE. Étymologie et signification de ce mot. 8.

On le confond souvent avec propriété. *Ibid.*

Notions générales sur la propriété et le domaine. 6.

Le droit de propriété ou le domaine peuvent être plus ou moins parfaits ou imparfaits. 15.

Du domaine parfait ; ses caractères. *Ibid.*

Des restrictions auxquelles est néanmoins soumis le domaine parfait. 14 et suivants.

La charge de l'impôt change-t-elle le caractère du domaine parfait ? 15.

(Les chiffres renvoient aux numéros et non à la page.)

Du domaine impérial; ses caractères. 13.
 Du domaine privé. Voyez *Domaine de propriété*.
DOMAINE COMMUNAL. En quel il diffère du domaine public municipal, relativement à la compétence de l'autorité qui agit en conseil. 886.
 Sa nature et les diverses espèces de biens qui le composent. 881, 875. Et voyez, pour les développements, le mot *Communes*.
DOMAINE CONGRÉABLE. Ce que c'est. Comment il partage le bail et de la vente. 715.
 Des choses qui en forment la substance, et des lois actuelles qui le régissent. *Ibid.*
DOMAINE DE LA COURONNE. Du domaine de la couronne et de la liste civile. 847.
 Comment est fixé la liste civile. De quoi se compose celle de Sa Majesté Louis-Philippe I^{er}. *Ibid.*
 Les biens meubles et immeubles qu'elle comprend sont inaliénables et imprescriptibles. 848.
 Nature et étendue des droits du souverain sur le domaine de la couronne. *Ibid.*
 Le domaine de la couronne est une fraction du domaine de l'État; les privilèges dont jouit le trésor public appartiennent au trésor de la couronne. *Ibid.*
 Les domaines de la couronne sont, en général, exempts des impôts fonciers. 849.
 Mais ils supportent leur quote-part des charges communales et départementales, ainsi que de toutes dépenses imposées pour des travaux de localité. Raison de la différence. *Ibid.*
 Procédures relatives aux actions qui intéressent le domaine de la couronne. De l'autorité compétente pour en connaître. 850.
 Régime auquel sont soumis les forêts du domaine de la couronne. *Ibid.*
 Sur qui repose la charge de l'entretien et des réparations des domaines de la couronne. *Ibid.*
DOMAINE DE L'ÉTAT. Ce que c'est. Ne doit pas être confondu avec le domaine public. 891.
 Des biens vacants et sans maître. 881, 881.
 De ceux laissés par les morts civilement et acquis par eux depuis le mort civile. 428, 891.
 Des successions abandonnées et en déshérence. 428, 469, 891.
 Des objets consignés sur les condamnés en police correctionnelle ou en justice criminelle. 821.
 Des dépaves diverses. 412, 821.
 Des terrains de fortifications et remparts des villes qui ne sont plus places de guerre. 821.
 Des lacs, Rots et atterrissements qui se forment dans les fleuves ou rivières navigables ou flottables. 505, 585, 821.
 Le domaine de l'État est assujéti aux règles de la propriété ordinaire. L'État est, à son égard, soumis aux mêmes prescriptions et prérogatives d'insinuation que les particuliers. 822.
 Il ne peut néanmoins être aliéné qu'en vertu d'une loi; et pourquoi. *Ibid.*
 Règles particulières pour son administration. *Ibid.*
 Principe général suivant lequel le domaine de l'État est placé sous la juridiction des tribunaux ordinaires. Exceptions nombreuses. Division et développement de la matière. 825.
Des actions immobilières à intenter ou à soutenir contre l'État. Sont de la compétence des tribunaux ordinaires. 894.
 Exception pour l'action en partage; et pourquoi. *Ibid.*
Des actions mobilières qu'on voudrait intenter contre l'État. Distinction. 825.
 De la revendication de meubles proprement dits et déter-

minés. Est de la compétence de la justice ordinaire comme en fait d'immeubles. 825.
 De l'action qui aurait pour objet direct le paiement d'une créance répétée contre l'État. Pourquoi alors l'autorité administrative est seule compétente pour en connaître. 826.
 Du cas, néanmoins, où l'État succède à un individu décédé sans héritier. L'instance commetue contre celui-ci par ses créanciers doit être continuée en justice ordinaire. 819.
 Du cas où l'État est actionné, par les héritiers survenants, en dommages et intérêts pour omission des formalités prescrites par l'art. 779 du code civil. 830.
Des actions mobilières dans lesquelles l'État figure sous la qualité de demandeur. Distinction. 831.
 Du cas où la dette est fondée sur une décision administrative. Les tribunaux ordinaires sont incompétents pour l'interpréter. 832.
 Mais ils sont seuls compétents pour connaître de la contrainte à fin d'exécution sur la personne ou les biens du débiteur. *Ibid.* et 833.
 Du cas où la créance n'est point fondée sur un titre administratif, ou lorsqu'il ne s'agit ni de révoquer ni de modifier cet acte. L'action est alors de la compétence de la justice ordinaire. 834.
 Sont de ce genre les poursuites pour le recouvrement des impôts indirects, du prix des coupes de bois, et de tous revenus des domaines nationaux. 835.
 Un débiteur poursuivi par l'État, peut-il opposer en compensation les créances qu'il a lui-même sur l'État. L'autorité judiciaire serait-elle compétente pour prononcer sur cette exception? 816, 837, 838.
De la forme de procéder dans les causes qui intéressent l'État. 839.
 Dispense du préliminaire de conciliation. *Ibid.*
 Attributions du préfet. S'il est demandeur, il doit être autorisé par arrêté du conseil de préfecture. *Ibid.*
 Formalités préalables à remplir par le demandeur, si l'action est intentée contre l'État. Présentation d'un mémoire. 840.
 Cette formalité est-elle indispensable même dans les actions urgentes? *Ibid.*
 Des devoirs et attributions du directeur des domaines dans les causes concernant la propriété des domaines de l'État. *Ibid.*
 Des diverses contestations intéressent l'État, étrangères aux attributions des préfets, et soumises à des formes de procédure particulières. 841.
 Voyez encore *Biens nationaux*.
DOMAINE DE PROPRIÉTÉ. Objet spécial de ce Traité. 1.
 De la nature et de l'étendue du domaine de l'homme sur les autres êtres de la création. *Ibid.*
 Des choses qui peuvent être soumises au domaine et à la possession privée, et des choses qui ne le peuvent pas, soit à cause de leur immensité, soit à cause de notre état de civilisation. 2, 6, 9, 10.
 Des diverses espèces de biens faisant l'objet du domaine de propriété. *Ibid.* Voyez encore *Biens*.
DOMAINE DES ARRONDISSEMENTS. Son origine, sa nature, sa destination, et en quoi il consiste. 851, 855.
DOMAINE DES DÉPARTEMENTS. Son origine, sa nature, sa destination, et en quoi il consiste. *Ibid.*
 Patrimoine foncier. Des édifices nationaux occupés pour le service des cours et tribunaux, et de l'instruction publique. 855.
 Des legs en donations faits à un département. Mode de leur acceptation. *Ibid.*
 Du sol provenant des routes départementales supprimées. *Ibid.*

(Les chiffres renvoient aux numéros et non à la page.)

Patrimoine mobilier. De quoi il se compose, et des charges dont il est grevé. 556.

Des actions judiciaires concernant les biens des départements. Comment elles peuvent être introduites ou défendues par les départements. 539.

Des formalités imposées au demandeur quand le département défend à son action. 560.

Comment, en ce cas, la prescription est suspendue ou interrompue au profit du demandeur. *Ibid.*

Des transactions qui intéressent les départements. *Ibid.*

DOMAINE DES PRINCES. Du domaine ou des biens des princes et du douaire de la reine. 555.

DOMAINE MILITAIRE. Les formes de procès qui intéressent le domaine militaire sont différentes de celles relatives au domaine ordinaire de l'État. 540.

DOMAINE NATIONAL. Voyez *Domaine de l'État; Biens nationaux*.

DOMAINE PARTICULIER DU ROI. Ce que c'est. 551.

De ce qui composait le domaine extraordinaire de Napoléon, et comment il a été réuni au domaine de l'État. *Ibid.*

Le domaine privé du roi est soumis aux dispositions des lois ordinaires comme toute autre propriété particulière. *Ibid.*

Le roi peut néanmoins en disposer sans être assujéti aux règles du code qui limitent la qualité disponible. 552.

Droit des enfances personnelles du roi sur son domaine privé. *Ibid.*

Comment sont intentées ou soutenues les actions concernant le domaine privé du roi; et comment exécutées les jugements rendus. *Ibid.*

DOMAINE PUBLIC. Ce que c'est. A quelles règles il est particulièrement soumis. 510.

Diffère essentiellement du domaine de l'État. 531.

Les choses qui en font partie ne peuvent appartenir au domaine privé. 8, 6, 9, 16.

Il est imprescriptible, mais il peut acquérir sa qualité par prescription. 517.

Dans les causes concernant le domaine public, les agents de ce domaine peuvent toujours avoir l'avantage du possesseur, et jamais on ne peut l'invoquer contre eux. *Ibid.*

Des chemins qui font partie du domaine public. A quels restrictions doit-on s'attacher pour les distinguer des simples chemins privés. 517, 518.

Renvoie au *Traité du domaine public*.

DOMAINE PUBLIC MUNICIPAL. Ce que c'est, et en quoi il diffère du domaine communal, relativement à la compétence de l'autorité qui doit en connaître. 594.

DOMMAGE. On ne peut user de sa chose qu'autant qu'on ne porte pas injustement dommage à autrui. 538.

Ne porta point, en droit, dommage à autrui, celui qui ne fait que le priver d'un gain auquel il n'avait pas encore un droit acquis. 539.

Voyez *Occupation par la chose*.

DOMMAGES-INTÉRÊTS. Ce que c'est, et quand ils sont dus pour inexécution d'une obligation de faire. 546.

De ceux dus au maître d'une chose mobilière dont il reste privé par la résiliation qu'en a eue à celle d'un autre maître, et au vertu du droit d'accession. 567, 568, 610.

On peut encore voir au mot *Indemnité*.

DOMAINE. Voyez *Donation*.

DONATION. De la donation entre-vifs. Est un mode d'acquérir la propriété des biens par l'empire du droit civil. 554, 612.

Elle s'acquiesce fondement dans le droit naturel. *Ibid.*

La donation entre-vifs de simples objets mobiliers livrés de la main à la main, ou par acte de tradition équipollent, reste sous l'empire du droit naturel. 554, 632.

De la donation testamentaire. Est de même un mode d'acquérir par l'empire du par droit civil. 554, 653.

Formes différentes requises pour la donation entre-vifs, suivant qu'elle a pour objet des meubles ou des immeubles. 55.

La donation entre-vifs d'un fonds ne doit point être accompagnée d'un état estimatif des accessoires mobiliers immobiliés par destination. 156.

Épouse de libéralité entre-vifs qui n'est pas assujéti aux formes de la donation. 516.

De la donation indirecte cachée sous l'apparence d'une constitution de rente viagère. 516, 518, 528.

De la donation faite par le possesseur de bonne foi de la chose possédée. Ses conséquences. 576, 571.

Dans la donation, comme dans la vente, la chose donnée doit être livrée avec tous ses accessoires. 525, 536.

La donation d'un fonds faite sans réserve, emporte l'affiliation des accessoires mobiliers destinés au service ou à l'exploitation de ce fonds. 164.

Il en était autrement dans le droit romain, si ce n'est pour les esclaves connus. *Ibid.*

La donation d'un fonds détaché d'un domaine ne donne aucun droit aux accessoires immobiliés par destination. 115.

Effets de la donation d'un fonds dans lequel se trouvent des fruits pendants par racines, ou d'un fonds emplanté d'arbres ou de bois. 90, 96.

Effets de la donation des fruits pendants par racines, ou d'une coupe à faire dans une forêt. 92, 97.

Des donations portant sur des concessions de mines. Quelles conditions sont imposées aux donataires pour en profiter. 767, 768.

Des donations faites à un département. Mode de leur acceptation ou refus. 555.

Des donations faites aux communes, fabriques, hospices, bureaux de bienfaisance et de charité. Comment elles sont acceptées, et comment leur acceptation est autorisée par le gouvernement. 595, 595, 554, 552, 576, 571, 577.

De l'autorisation nécessaire pour accepter celles faites au profit d'établissements d'instruction publique. 516.

DOT. Délivrée au futur époux, doit être restituée par loi, ainsi que les fruits perçus, si le mariage ne s'ensuit pas. 549.

Intérêts représentatifs de la dot. Nature mobilière. 263 5^e. Voyez *Fonds dotal*.

DOUAIRE. De celui de la reine. En quoi il consiste. 555.

DOUAIRE. Des épaves de douanes. Ce que c'est, et à quel elles sont dévolues. 422.

Comment se poursuivent si se jugent les actions qui intéressent les douanes. 642.

DRAPEAUX. Font partie des meubles meublants. 511.

DROIT CIVIL. Des modes d'acquérir la propriété des biens suivant les règles du droit civil. 550. Voyez, pour les développements, au mot *Propriété*.

DROIT DE CRÉANCE. Voyez *Créance*.

DROIT DE RÉMÉRIER. Voyez *Désobéissance*.

DROIT DES GENS. Des modes d'acquérir la propriété des biens suivant les règles du droit des gens. 554, 555. Voyez, pour les développements, au mot *Propriété*.

DROIT DE PROPRIÉTÉ. Voyez *Propriété*.

DROIT D'USUFRUIT, D'USAGE. Voyez *Usufruit, Usage*.

DROIT NATUREL. Des modes d'acquérir la propriété des biens suivant les règles du droit naturel et des gens. 554. Voyez, pour les développements, *Propriété*.

DROITS CIVILS ET POLITIQUES. Sont pour l'homme des droits de propriété. 11.

Voyez encore *Liberté, Qualités*.

(Les chiffres renvoient aux numéros et non à la page.)

Sur quelles bases doit être arrêté le montant du remboursement à faire, lorsqu'il y a lieu, au possesseur de bonne foi, de la valeur de ses matériaux et du prix de sa main-d'œuvre. 566.

Cette valeur ne peut être éteinte et compensée par celle des fruits perçus et falls suis. 567, 572, 578.

Aller du possesseur de mauvais foi. 570.

L'indemnité due au possesseur de bonne foi ne peut être réclamée par l'usufruitier. 567 2°.

Mais l'usufruitier peut élever s'il en a les plantations ou autres améliorations analogues, du moins ses constructions, si le propriétaire veut lui en payer le prix, jusqu'à concurrence de la plus value du fonds. Arrêt qui suit jugé le contraire. 567 3°.

Ces principes s'appliquent aux constructions faites par le fermier, et il a de plus que l'usufruitier droit à une indemnité pour les plantations et autres améliorations faites de l'assentiment formel ou présumé du propriétaire. 567 4°.

Quid si le propriétaire du fonds ne peut payer la plus value? 567 5°.

Le propriétaire du fonds aurait-il l'option de retenir les ouvrages ou de les faire enlever même pendant la jouissance de fermier qui du l'usufruitier? 567 6°.

L'indemnité à accorder au possesseur de bonne foi pour impenses et constructions doit être préalable à sa déposition. 569, 576.

Aller du possesseur de mauvais foi. 576.

Les possesseurs auxquels le loi accorde une indemnité pour constructions ou impenses, en doivent-ils réciproquement une au propriétaire lorsqu'ils ont amélioré les ont dégradé ou détruit la chose possédée? 569, 570, 571.

Comparaison résumée de la position du possesseur de bonne foi et de celle du possesseur de mauvais foi, sous le rapport de leur action en indemnité pour impenses ou constructions. 576.

Comment les impenses de constructions et améliorations peuvent être répétées contre les créanciers hypothécaires, par le tiers acquéreur évincé. 574.

Des impenses qui peuvent être répétées par lui contre son vendeur de mauvais foi. 575.

Qu'arriverait-il si l'édifice était détruit ou renversé? Le possesseur pourrait-il réclamer ses matériaux? 576 2°.

Quid dans le cas où, le fonds étant possédé par un tiers, c'est un autre tiers qui a fait des plantations ou constructions sur ce fonds? 576 3°.

Comment les principes relatifs à l'édification s'appliquent en général à la plantation. 577. Voyez, encore, au surplus, *Plantation, Dépenses*.

IMPENSES. Voyez *Maisons*.

Des édifices menaçant ruine. Voyez *Ruine*.

IMPENSES COMMUNALES. Des grosses réparations aux édifices communaux. Font partie des dépenses obligatoires des communes. 598.

EFFET MOBILIER. Signification et étendue de cette expression. 516.

ÉGALITÉ. L'égalité absolue parmi les hommes, le nivellement de leurs fortunes, sont impossibles et contraires au droit naturel. 31.

ENCLAVES. Appartenance matériellement au domaine communal; mais, sous le rapport de leur consécration, appartenance aussi au domaine public. 882.

Les dépenses de leurs décorations ou embellissements intérieurs sont à la charge des fabriques. 974.

Il y en a de même de leur entretien. Comment les fabriques doivent pourvoir à cet entretien en cas d'insuffisance de leurs revenus. *Ibid.*

Comment il est pourvu à leurs grosses réparations. 975.

ÉLECTEUR. La faculté d'être électeur est pour le citoyen un droit de propriété. 11.

Des électeurs communaux. — Ne peuvent être pris parmi les prolétaires, et pourquoi. 55.

Il en est de même des électeurs pour la nomination des députés. *Ibid.*

Conditions auxquelles est subordonnée la qualité d'électeur communal. Formation des listes d'électeurs communaux. 886.

Réclamations relatives à la composition de ces listes; autorités compétentes pour en connaître. 887, 888.

A qui il appartient de prononcer sur la validité des opérations des collèges électoraux communaux. *Ibid.*

ÉMULÉMENT. Ne peut appartenir aux prolétaires, et pourquoi. 55.

L'équité n'est pour le citoyen un droit de propriété. 11.

EMBIEMENTS. Le legs d'un fonds comprend les embellissements qui y ont été ajoutés par le testateur. 528.

ÉMENDÉ. Voyez *Indemnité*.

EMPHYTEOSE. De l'emphytéose comme droit superficiaire. Son origine. En quel elle consiste. 709.

Elle ne peut être constituée à perpétuité. Quelle étendue elle peut comporter aujourd'hui. 713, 715, 716, 719.

Le droit de rente qui en résulte pour le bailleur emphytéotique n'est point rachetable par le débiteur comme celui de la rente perpétuelle. 711, 713.

En quel l'emphytéose participe au bail à livrer, et en quel elle en diffère. 710.

En quel elle participe de l'aliénation. *Ibid.*

Elle peut être hypothéquée, et entraîne l'exercice des actions possessoires. *Ibid.*

Constitue-t-elle un droit mobilier? 166 2°.

EMPRUNTS. Formalités nécessaires pour en contracter par les communes, fabriques, hospices, bureaux de bienfaisance, et autres établissements communaux. 898, 907, 953, 954.

Voyez d'autres développements au mot *Prêt*.

ENCENS. De cet accessoire aux cérémonies du culte. Les frais en sont à la charge des fabriques. 974.

ENCLAVE. Elle met obstacle à la clôture de l'héritage dans lequel un autre se trouve enclavé. Principes sur lesquels se fonde cette restriction au droit de propriété. 14, 23.

Le propriétaire d'un fonds enclavé peut réclamer son passage sur les fonds voisins pour l'exploitation de son héritage. 537.

Application des principes sur l'enclave au droit réclamé par un propriétaire d'aller ramasser ou cueillir les fruits de ses arbres s'étendant sur le fonds voisin. *Ibid.*

Du cas où, en vertu des principes de droit commun sur l'enclave, une commune peut exercer l'expropriation pour cause d'utilité communale sur le territoire d'une autre commune. 687.

De l'enclave dans laquelle se trouve le concessionnaire auquel appartient une mine sous le fonds d'autrui. Ses effets. 766.

ENCLOS. Le legs d'un enclos comprend comme accessoire les acquisitions faites par le testateur lorsqu'il en a augmenté l'enclos. 538.

Le propriétaire ou possesseur de terres enclavées de murs ou haies vives peut y chasser même en temps prohibé. 579.

Les travaux de recherche ou exploitation de mines ne peuvent avoir lieu sans le consentement formel du propriétaire dans les enclos marés, cours ou jardins, ni dans les terrains attenants aux habitations ou clôtures murées, dans la distance de cent mètres de ces clôtures ou habitations. 753.

(Les chiffres renvoient aux *numéros* et non à la page.)

Développement et explication de l'article 11 de la loi du 21 avril 1810 sur ce point. *Jurisp. de la cour de cassation.* 752 et suiv.

Cet article est-il applicable à un coque sans habitation, et isolé dans la campagne? *Ibid.*

Voyez *Chasse*.

ENCLAVES des forges et usines. Voyez *Usines*.

ENFANTS TROUVÉS. La charge de leurs aliments pesait autrefois sur les seigneurs justiciers. 411.

Ils avaient pour compensation le droit d'épave.

Abolition de la charge et du privilège par décret de la Constituante. *Ibid.*

Les enfants trouvés sont maintenant nourris et élevés aux frais du trésor public. 419.

Du contingent assigné aux communes dans la dépense des enfants trouvés. Fait partie de leurs dépenses obligatoires. 408.

ENGRAIS. Quand ils sont immobilisés par destination. 169, 170, 171.

Signification et étendue du mot *engrais*. 176.

Si un domaine à la culture des terres duquel est destinée une masse d'engrais, est vendu au détail, les acquéreurs ont-ils droit à des parts proportionnelles de ces engrais? *Ibid.*

ENQUÊTE. De l'enquête administrative qui doit précéder la déclaration d'utilité publique. 655, 656.

De l'enquête de commodo et incommodo qui doit précéder l'autorisation d'établir les forges et usines. 732.

De l'enquête administrative préalable aux travaux d'assèchement dans les marais. 501.

De celle nécessaire pour parvenir à une réunion ou à un fractionnement de communes. 573.

ENREGISTREMENT. Des contraventions en matière d'enregistrement. Comment elles sont constatées et poursuivies. 645.

Des *épaves* immuables par destination.

ENTRÉE. Voyez *Portes*.

ENTREPRENEUR. Quelle est la nature de l'action appartenant à un propriétaire contre un entrepreneur qui s'est engagé à lui construire un édifice sur son terrain? Est-elle mobilière ou immobilière? 166 et suiv.

Développements des principes, et réfutation de la doctrine de Pothier, Merlin et Toullier à cet égard. *Ibid.*

Des entrepreneurs de travaux ou services publics. A quelle autorité doivent être soumises les actions en paiement des fournitures à eux faites. Distinction. 527, 528.

ENTRETIEN. Les réparations d'entretien doivent toujours être supportées par le possesseur de la chose d'autrui. 553, 554.

ENVOI EN POSSESSION. De celui qui doit obtenir l'état sur une succession en déchéance. 431.

ÉPAVES. Ce que c'est. Étymologie du mot. Sens divers qu'il avait dans plusieurs coutumes. 405.

S'entendent quelquefois des choses volées. 409.

Comment le droit d'épave diffère du droit de déchéance. *Ibid.*

Comment les épaves diffèrent des choses sans maître, des biens vacants, du trésor. *Ibid.*

En quel consiste le droit d'épave. 410.

La féodalité s'en était autrefois emparée. *Ibid.*

Dispositions de diverses coutumes sur le sort des épaves. *Ibid.*

Il y était considéré comme dépendance du droit de justice, et compensation de la charge des enfants trouvés. 411.

L'assemblée constituante abolit à la fois la charge et le privilège. 412.

Conséquence de cette abolition. Le droit à toutes espèces d'épaves, comme l'entretien des enfants trouvés, revient aujourd'hui à l'état. *Ibid.* et 521.

Comment cette attribution est conforme à l'équité naturelle. 413.

Notre droit d'épave est contraire aux dispositions du droit romain sur le même objet. 411.

Les épaves ne sont pas du plein droit dévolues au fief. — Formalités préalables pour en découvrir le maître. 415.

Des diverses espèces d'épaves. Épaves maritimes; ce que c'est. 414.

Utilité de lois nouvelles à ce sujet. *Ibid.*

Distinction entre celles qui proviennent du cru de la mer, et celles consistant dans des effets de naufragés. 415.

Qu'entend-on par poisson gras ou à tard? 410 2^e.

Comment sont dévolues les épaves du cru de la mer. — Déclaration prescrite à ceux qui les ont trouvées. 416, 417.

Comment sont dévolues celles provenant des effets de naufragés. Dispositions relatives à leur conservation provisoire, et à la recherche du maître auquel elles appartiennent. 417.

Quid des effets trouvés à la suite ou au moment d'un naufrage? 417 2^e.

Fonctions des juges de paix pour la conservation d'affaires provenant de bris et naufrage. 417 3^e.

Comment et dans quel délai le maître auquel elles appartiennent peut les réclamer, et justifier de sa propriété. 418.

Leur confiscation et dévolution après l'expiration des délais. 418.

Abrogation du droit de bris et naufrage. 419 2^e.

Des épaves de rivières. Ce que c'est. 420, 421.

Comment étaient dévolues sous la législation ancienne. *Ibid.*

Appartenaient aujourd'hui entièrement à l'état. *Ibid.*

Dans quel délai la réclamation doit en être faite par le maître pour mettre obstacle à la confiscation. 421.

De ce qui concerne spécialement les bois de flottage enlevés par les crues d'eau, et jetés sur des terrains particuliers. Renvoi au *Traité du domaine public*. *Ibid.*

Des épaves de greffe, de messagerie, et de douane. Ce que c'est que les épaves de greffe, leur vente ou disposition au profit du Trésor; délai accordé aux propriétaires pour en réclamer le prix. 422.

Ce que c'est que les épaves de messagerie; leur dépôt et conservation provisoire; leur vente au profit de l'état. 423.

Ce que c'est que les épaves de douane; leur vente au profit de l'état; délai pendant lequel les propriétaires peuvent les réclamer, ou le prix provenant de la vente. 424.

Des épaves de la poste aux lettres. Délai pour la réclamation des sommes versées aux caisses des agents des postes. 425.

Des épaves ordinaires de terre. Ce que c'est. 426.

A quelles dispositions réglementaires doit-on recourir aujourd'hui sur la manière dont ces épaves doivent être déclarées par l'inventeur, publiées par les agents du fief, et dans quel délai elles doivent être réclamées par le maître. 426, 427.

Leur prix est, comme celui des autres épaves, dévolu au fief. *Ibid.*

Comment peut-on acquérir les choses perdues? Leurs différences avec le trésor. 426 3^e.

Les choses perdues ont ordinairement une valeur appréciable. Différence entre une chose perdue et une chose égarée. 426 3^e.

Le propriétaire du fonds sur lequel une épave est trouvée n'y a aucun droit à ce titre. 426 4^e.

Les choses perdues restent-elles à l'inventeur ou à l'état? 426 5^e.

Par combien de temps l'inventeur possède-t-il la chose trouvée? Quid lorsqu'il l'a déguisée? 427 2^e.

(Les chiffres renvoient aux numéros et non à la page.)

Malgré le dépôt et la restitution à l'inventeur, le propriétaire a encore trente ans pour réclamer l'épave. 437 3^e.

L'inventeur qui ne donne pas de publicité à son invention, qui n'en fait pas la dépôt au greffe, est-il possible de l'action de roi? 437 4^e.

Dispositions particulières aux bestiaux égarés. 437 5^e.

Dans quel délai l'administration doit-elle faire la restitution réclamée? 437 6^e.

ÉQUIPAGES. Sont meubles par leur nature. 199.

Ils sont pas compris dans le mot *meubles* employé sans autre addition ou désignation. 515.

ERREURS. L'erreur substantielle vicie la tradition. Distinction entre les objets sur lesquels l'erreur peut porter. 515.

Voyez, pour les développements, au mot *Tradition*.

ERREUR DE DROIT. Ne suffit pas pour constituer un possesseur en mauvaise foi. 434, 539.

Circonstances d'après lesquelles on peut juger qu'il y a eu non erreur de droit dans un possesseur. 550.

ÉCALIERS. Les réparations ou reconstructions à faire à ceux des maisons partagées par étages ou tranches horizontales entre plusieurs propriétaires. 599.

ESCLAVES. Condition des esclaves colons chez les Romains. Ils étaient étroitement unis au domaine, et ne pouvaient être aliénés qu'avec lui. 184.

ESSAIS. Voyez *Ruches à miel*.

ÉTABLISSEMENTS COMMUNAUX. Comprendent les fabriques, hospices, et bureaux de bienfaisance et de charité. 956.

Des formalités à observer par eux pour acquérir des biens ou recevoir des dons ou legs. 805, 948, 950, 951, 952, 956.

ÉTABLISSEMENTS PUBLICS. Distinction et classification des biens qui appartiennent aux établissements publics. 3.

De la législation actuelle concernant les principaux établissements publics, et des biens qui leur appartiennent. 814.

Voyez, pour les développements, aux mots *Université*, *Hospices*, *Fabriques*.

Des biens qu'ils peuvent faire de leurs biens ruraux et autres. 885.

De remboursement à recevoir de leurs capitaux, et du rempli. Formalités à remplir par les débiteurs préalablement à ce remboursement. 911, 912, 991, 992.

Sont soumis aux mêmes prescriptions que les particuliers, et peuvent également les opposer. 804.

Ne sont pas, comme acquisitions volontaires, soumises à l'autorisation préalable du gouvernement, les acquisitions faites par eux en vertu d'expropriations immobilières exercées contre leurs débiteurs. *Ibid*.

ÉTAGES. Du partage des maisons par étages ou couches horizontales. 695. Voyez encore *Maisons*.

ÉTAUX. Voyez *Mines*.

ÉTAUX. La chose y est permise en tout temps au propriétaire ou possesseur. 379.

Le poison qui s'y trouve appartient au propriétaire du sol. Nul autre ne peut l'acquérir par droit de premier occupant. 565.

Quand les poisons des étangs sont immobilisés par destination. 109, 127.

Voyez encore *Poisons*.

L'allusion n'a pas lieu au bord des lacs et étangs. 594.

ÉTAT. Distinction et classification des biens qui appartiennent à l'État. 3, 921. Mais voyez, pour les développements, *Domaine de l'État*.

Des actions mobilières ou immobilières à intenter au seigneur contre l'État. 894, 895, 851. Et voyez encore *Domaine de l'État*.

Les jugements rendus dans les causes contre l'État doivent

être précédés des conclusions du ministère public. Mais la défiance de ces conclusions ne produit qu'une nullité relative non opposable par la partie adverse. 815.

Comment sont intentées ou soutenues les actions, en cas de litige entre l'État et un département. 859.

Des rentes sur l'État. Comment peuvent être immobilisées. 354.

Des rentes sur l'État appartenant aux mineurs, aux successions vacantes, aux successions acceptées sous bénéfice d'inventaire. 337, 358, 359.

De rempli à faire en rentes sur l'État des capitaux remboursés aux hospices, communes, fabriques, et autres établissements publics. 242.

ÉTAT CIVIL. Du produit des expéditions des actes de l'état civil dans les communes. Fait partie de leurs recettes ordinaires. 801.

Des frais des registres de l'état civil. Font partie des dépenses obligatoires des communes. 900.

Il en est de même des frais de la portion des tables décennales à leur charge. *Ibid*.

ÉTRANGERS. Leurs attributions dans l'autorisation à obtenir par les fabriques pour accepter des dons ou legs. 971.

ÉVICTION. Lorsque l'acquéreur d'un fonds est menacé d'éviction, l'action en garantie qu'il a à exercer contre son vendeur est-elle meuble ou immeuble? 197.

De prix à rendre par le vendeur d'un fonds à l'acheteur en cas d'éviction. Peut-il être retenu en partie à cause de dégradations commises par celui-ci? 571.

Des actions en indemnité appartenant à l'acheteur pour ses dépenses et améliorations en cas d'éviction. 574, 575.

Les causes d'éviction postérieures à la vente ne sont point à la charge du vendeur. 555.

EXPÉDITIONS. Du produit de celles des actes administratifs et des actes de l'état civil. Fait partie des recettes ordinaires des communes. 801.

EXPERTISES. Des expertises qui peuvent avoir lieu au sujet des mines. Principe général sur la compétence des autorités par-devant lesquelles on doit procéder. 806.

Des expertises judiciaires. Dans quels cas elles ont lieu; leur forme; choix des experts; conclusions du ministère public. 909, 910, 912.

Des expertises administratives. Dans quels cas elles ont lieu. 811.

De cas de l'indemnité à payer par les concessionnaires de mines pour travaux de recherche antérieurs à l'acte de concession. *Ibid*.

De cas d'indemnité à payer par un nouveau concessionnaire à un concessionnaire déchu à raison des travaux utiles exécutés par celui-ci pendant sa jouissance de fait. 818.

De cas d'indemnité à payer par un nouveau concessionnaire au précédent qui a abandonné la mine, à raison des travaux utiles qu'il y a faits. *Ibid*.

De cas d'indemnité à payer par les concessionnaires aux propriétaires de surface, à raison de l'occupation ou des dégradations de leurs fonds par les travaux de recherche ou d'extraction. 811.

Des expertises en cas de conflit d'intérêts entre les maîtres de forges et les propriétaires des mines, touchant l'achat du minerai. 730, 732, 735.

Des expertises à faire en cas d'acquisitions, aliénations, échanges d'immeubles de la part des communes. De l'autorité compétente pour la nomination des experts. 807.

De celles à faire pour parvenir à l'échange des biens des hospices, bureaux de bienfaisance et de charité. 956.

EXPORTATION. L'exportation de ses récoltes peut être interdite au propriétaire par les règlements. 14.

(Les chiffres renvoient aux numéros et non à la page.)

Principes sur lesquels se fonde cette restriction au droit de propriété. 14.

EXPROPRIATION. Est soumise à des formes différentes, suivant qu'elle a pour objet des meubles ou des immeubles. 84.

Premières lois de la révolution sur l'expropriation et le régime hypothécaire. — Leurs vices résultant de l'insuffisance momentanée de la propriété foncière. 75.

Les immeubles par destination sont frappés des mêmes hypothèques et compris dans le même expropriation que le sol. 159.

Ils reprennent cependant leur qualité de meubles et n'ont pas de suite par hypothèque s'ils sont distraits par le propriétaire. *Ibid.*

Quid, si cette distraction a lieu après la saisie déjà formée? *Ibid.*

De l'expropriation d'un fonds dans lequel se trouvent des fruits pendans par racines. Ses effets quant à eux. 92.

Quid, en cas de concurrence entre la saisie-brandon et la saisie immobilière ou expropriation? 95.

Les discussions en saisie immobilière ou en expropriation de mines à requête des créanciers, sont de la compétence des tribunaux ordinaires. 847. Et voyez encore *Adjudication; Mines.*

Si un fonds renfermant une mine a été immobilisé par saisie, quid de la mine extraite postérieurement à la démolition de la saisie au sursis? 716.

De l'expropriation opérée sur les communes par la loi du 30 mars 1813, qui a cédé certains communaux à la caisse d'amortissement. 580, 581.

Quelles sont les formalités à employer par le créancier d'une commune pour l'expropriation de sa propriété communale? 606.

De l'expropriation poursuivie par une commune ou un établissement public contre les biens de son débiteur. L'acquisition qui en peut résulter par le créancier, n'est pas, comme l'acquisition volontaire, soumise à l'autorisation préalable du gouvernement. 904.

L'expropriation forcée ordinaire purge-t-elle les hypothèques légales des mineurs, des interdits, et des femmes, sans l'accomplissement des formalités prescrites par l'article 2193 du Code civil? 675.

EXPROPRIATION FORCÉE POUR CAUSE D'UTILITÉ COMMUNALE. Ce que c'est. Dispositions particulières qui la régissent. 678, 679, 680.

Elle n'exige point une notification préalable de déclaration d'utilité. 681.

De la cause ou du degré d'intérêt communal qui suffisent pour l'autoriser. *Ibid.* et 682.

Des formalités seulement nécessaires en cas d'aliénation volontaire de la part des propriétaires des fonds à exproprier. 683.

L'indemnité doit être acquittée par la commune dans l'intérêt de laquelle sont faits les travaux, et non par le trésor public. 684.

Base de l'évaluation de cette indemnité. *Ibid.*

Les difficultés sur l'exécution des travaux, comme sur les marchés des entrepreneurs, doivent être portées au justice ordinaire. *Ibid.*

Une commune peut-elle exiger, dans son intérêt communal, l'expropriation d'un immeuble appartenant à un propriétaire non domicilié? 685.

Une commune peut-elle exiger, dans le même intérêt communal, l'expropriation d'un immeuble situé sur le territoire d'une autre commune? 686, 687.

EXPROPRIATION FORCÉE POUR CAUSE D'UTILITÉ PUBLIQUE. Du principe rationnel sur lequel elle est fondée, et de la série de nos lois sur cette matière. 641, 642, 645.

De la notice particulière de la procédure en expropriation forcée pour cause d'utilité publique. Sa comparaison avec celle d'expropriation à requête des créanciers d'un débiteur; Sous le rapport de sa cause. 645.

Sous le rapport de la détermination fixe de l'objet à exproprier. *Ibid.*

Sous le rapport de la fixation du prix. 648.

Sous le rapport de la différence de juridiction. 617.

Comment l'expropriation pour cause d'utilité publique dérive de la servitude générale établie sur les fonds particuliers par la formation du contrat social. 649, 646, 650, 653.

Série de nos lois sur la matière; motifs qui en ont fait successivement modifier les dispositions. 651, 652.

De la cause du contrat d'expropriation pour motif d'utilité publique, et des diverses manières d'en faire l'application, d'après la diversité des circonstances. 657.

Comment l'action en déclaration d'utilité publique n'appartient qu'à la législature, au pouvoir exécutif, ou à l'administration publique; à l'exclusion du pouvoir judiciaire. 654.

Des cas où l'utilité publique doit être déclarée et les travaux autorisés par une loi. 655.

Des cas où l'utilité publique doit être déclarée et les travaux autorisés par une ordonnance royale. 658, 657.

Des mesures administratives et préparatoires de l'expropriation pour cause d'utilité publique. 658.

Importance d'un examen réfléchi sur l'utilité des travaux publics. Difficulté de prévoir leur influence et leurs effets définitifs. *Ibid.*

Avant-projet, premier plan, coquette administrative, préalables à la déclaration d'utilité publique. 659.

Formalités préalables vis-à-vis des particuliers à exproprier: plan parcellaire, publication, etc. 660, 661, 662.

De l'intervention du pouvoir judiciaire dans les expropriations pour cause d'utilité publique. De la vérification qu'il doit faire si toutes les formalités préalables ont été remplies. 663.

De l'expropriation ou du sursis indéfini à prononcer suivant les circonstances. *Ibid.*

De la fixation du prix de la vente, ou indemnité d'expropriation. *Ibid.*

Des principes de haute équité qui ont nécessité l'intervention du pouvoir judiciaire dans les expropriations pour cause d'utilité publique. 664 et suivants.

De la coopération d'un jury chargé d'apprécier les fonds à exproprier. *Ibid.*

Modes de sa formation et de ses délibérations. 666, 667.

Modes de fixation des indemnités. 667, 668.

Du principe qui doit servir à fixer le montant ou l'étendue de l'indemnité. 669.

Des effets de l'expropriation vis-à-vis des tiers. 67.

Des formalités à remplir dans l'intérêt des créanciers privilégiés ou hypothécaires. 671, 672, 673, 674, 685.

Comment l'expropriation pour cause d'utilité publique purge, sans distinction, toutes hypothèques soit conventionnelles, soit judiciaires, soit légales; et celles-ci sans l'accomplissement des formalités prescrites par l'article 2193 du Code civil. 672, 675.

Doit-on attribuer le même effet à toute expropriation publique en général? *Ibid.* et suivants.

Comment l'expropriation pour cause d'utilité publique résulte encore des concessions de mines faites par le gouvernement. 745.

(Les chiffres renvoient aux numéros et non à la page.)

F

FABRIQUES (Manufactures). Voyez *Dessins*.

FABRIQUES (d'égglise). Ce que c'est. 963, 966.

Doivent être rangées dans la classe des établissements communaux. 959.

Leur destruction, confiscation de leurs biens par les lois de la révolution de 1793. 963.

Abolition du culte public. *Ibid.*

Son rétablissement par le concordat de 1801. Rétablissement des fabriques. 964.

Restitution des biens des fabriques confisqués et non aliénés. 965.

Composition du corps moral des fabriques. Compétence des conseils de fabrique. 968, 969, 975, 976.

Attributions du trésorier. 971, 972.

Association intime d'intérêts entre les communes et les fabriques. Le budget de celles-ci doit être communiqué aux conseils des communes, et pourquoi. 979, 989, 975.

Quelle est l'autorité compétente pour statuer sur les contestations qui peuvent s'élever entre une commune et sa fabrique? 982.

De quoi se composent les biens des fabriques. Nature particulière de ces biens. Règles auxquelles est soumise leur administration. 987, 979, 975, 981.

Des revenus et charges des fabriques. 975, 974.

Comment, en cas d'insuffisance des revenus, les charges imposées aux fabriques, ainsi que les secours à donner aux administrations des cultes, portent sur les communes, et font partie de leurs dépenses obligatoires. 990, 975.

Des charges particulières relatives au culte, et qui ne portent en premier lieu que sur les communes. 975.

Du remboursement à recevoir par les fabriques de leurs capitaux. Formalité préalable imposée au débiteur. 941, 891, 892.

Du remploi de ces capitaux en immeubles, ou en rentes sur l'État. 942, 691, 892.

Comment doit être autorisée l'acceptation des dons et legs faits aux fabriques. 949, 929, 951, 952, 971.

Des formalités à remplir par elles pour être autorisées à acquérir, aliéner, échanger, emprunter, plaider ou transiger. 893, 969, 979, 973, 976.

FACULTÉS. Les facultés et qualités personnelles de l'homme sont pour lui des droits de propriété. 11.

Elles n'appartiennent qu'à lui seul. 25.

Les modifications qu'elles subissent par l'effet des lois de l'ordre social, ne portent point atteinte à ce principe. *Ibid.*

FAIT. Toute obligation de fait se résout en dommages et intérêts. — L'action appartenant aux créanciers pour en exiger l'accomplissement est-elle mobilière ou immobilière? 165, 166 et suiv.

Distinctions. — Développement des principes, et réfutation de la doctrine de Pothier, Merlin et Toullier à cet égard. *Ibid.*

FAMILIARITÉ. Se présume toujours et met obstacle à la prescription en matière de servitudes discontinues. 449.

Exception pour celles dont l'exercice comporte la perception d'une partie des fruits du fonds. 451.

FASCINES. De la prise dans les bois des parcelles des fractions nécessaires aux digues du Rhin. 14, 20.

FAUCILLES. Voyez *Ustensiles aratoires*.

FAUX. Voyez *Ustensiles aratoires*.

FEMMES MARIÉES. Leur incapacité ne peut être opposée par ceux qui ont contracté ou judiciairement quasi-contracté avec elles. 915.

Il en est de même du vice d'un jugement non précédé

des conclusions du ministère public, dans les contestations qui les intéressent. 915.

Voyez encore *Incapables*.

FEMMEZES. Les chambranes des portes, fenêtres, cheminées, sont immeubles par destination. 113, 144, 148.

FÉODALITÉ. Comment elle est née en France de la conquête violente des terres par les seigneurs féodaux. 354.

Caractères de ces conquêtes. Comment les partages des conquérants ont été légitimés par le possesseur. 354, 34.

Malheur des populations sous la tyrannie des seigneurs. *Ibid.*

Guerres de cent-ci contre eux. 355.

Leurs efforts contre les rois de France, qui cherchaient un appui dans les communes. 359.

Bienfait de la destruction de la féodalité. 357.

Des droits de chasse et de pêche qui appartenait autrefois exclusivement aux seigneurs féodaux. 360, 373, 375.

Abolition générale de ce privilège en 1789. *Ibid.*

Caractères auxquels on reconnaît qu'une rente était échue de féodalité. 376.

FEE. Voyez *Mine* et *Minères*.

FERNAGE. Est meuble par la détermination de la loi, le droit de fermage appartenant au fermier d'un immeuble, en vertu d'un bail ordinaire. 995.

Il en est autrement de celui résultant d'un bail à vie ou à longues années. 105.

Les fermages ou canons échus produisent intérêt du jour de la demande ou de la convention. 364.

FERNIER. N'a que la simple détention de fait de la chose à lui affermé. 481.

Il jouit en vertu d'un droit personnel à exercer envers son bailleur. 482.

Différence entre la simple détention du fermier, et la possession matérielle de l'usurpateur ou de l'usufruitier. *Ibid.* et 483.

Quelque détenteur purement précaire, le fermier peut transmettre à un tiers le droit d'acquiescer par prescription. 495.

Mais depuis quelle époque peut être alors seulement comptée la longueur de la possession? *Ibid.*

En quoi la qualité et les droits du fermier ordinaire diffèrent de ceux du preneur par bail à rente foncière. 260.

Dans le bail à ferme d'un domaine, le droit de chasse est-il censé compris au profit du fermier? 381, 382.

De l'indemnité à laquelle il a droit en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique du fonds affermé. 367.

Lorsque le fermier d'un fonds y a fait des dégradations, si le propriétaire l'aîné sans mention ni réserve de l'action en réparation ou indemnité, cette action sera-t-elle transmise au nouvel acquiescent? 192.

De l'immobilisation des animaux qui sont livrés par le propriétaire au fermier, pour la culture du fonds. 165 et suivants.

De l'immobilisation des semences qui lui sont données par le même propriétaire. 160, 122 et suivants.

Formalités prévues par l'art. 596 du code de procédure, pour la saisie des animaux et ustensiles aratoires appartenant au fermier. 114.

Voyez, au surplus, *Immeubles par destination*; *Édification*; *Bail*.

FICHIER. Ne doit pas être étendu en droit d'un cas à un autre. 111, 115, 116.

Application aux cas d'immobilisation de certains meubles par destination. 111.

Application aux cas d'immobilisation des animaux attachés à la culture. 115, 116.

FIXES. Voyez *Féodalité*.

(Les chiffres renvoient aux numéros et non à la page.)

PLAQUE. Voyez *Ustensiles aratoires*.

PLEURE. Sont meubles par leur nature celles qui sont plantées dans des vases ou caisses. 261 et 106 2^e.

PLEURE. Voyez *Rivière*.

PLOTAAGE. Du bois de flottage emporté par les crues d'eau, et considéré comme épave de rivière. 421.

Du flottage à bêche perdue. Effet du mélange de diverses flottes appartenant à plusieurs maîtres. 839.

POISS. Na sont pas compris dans le mot *meubles* employé sans autre addition ni désignation. 313.

Peuvent-ils être immobilisés par destination, comme les pailles et engrais? 187.

POISSON. Du produit des droits de place dans les foires. Fait partie des recettes ordinaires des communes. 904.

PORTIONS MUNICIPALES. Ne peuvent, chez les Romains, être refusées ou réduites sans cause légitime. 55.

Voyez encore *Maires*, et *Conseils municipaux*.

PORTIONS PUBLIQUES. Na doivent être au général celles qu'à ceux qui présentent la garantie de la propriété. 50 et suivants.

Voyez encore *Propriété*.

PORTION. Voyez *Legs*.

POURCE. Voyez *Boutique*; *Chose fungible*.

PORCE DE EXTENS. De celui formé sur les traitements des professeurs de lycées et écoles spéciales. 945.

PORCE DE TERRE. Sont immémorables par leur nature. 89.

Voyez, au surplus, *Immeubles*.

PORCE TOTAL. Voyez *Fréon*.

PORCE PERS. Voyez *Rente viagère*.

PORCE. Voyez *Choses fungibles*.

PORCE. Les seules de puits ou fontaines sont immémorables par destination. 139.

Une commune peut-elle, dans son intérêt commun, exiger l'exploitation d'une fontaine, d'une source, ou autre cours d'eau, sur le territoire d'une autre commune? 080, 087.

Voyez encore *Eau*, et *Source*.

PORCE. Voyez *Eau*.

PORCE. Des ustensiles nécessaires à leur exploitation. Quand ils sont immobilisés par destination. 109, 136.

Ce qu'on entend par *ustensiles*. *Ibid*.

Les agrès incorporés à l'usine sont immémorables comme ustensiles, mais comme parties intégrantes. *Ibid*.

Les approvisionnements en mines et charbons na sont point immobilisés par destination. *Ibid*.

Des établissements de forges destinés à la manipulation des mines et minières. 715.

Autorisations et formalités nécessaires pour leur établissement. 739.

Des rapports ou conflits d'intérêts entre les maîtres de forges et les propriétaires de fonds à fouiller pour en extraire le minerai d'acier. 716, 739, 739.

Des conflits d'intérêts de plusieurs propriétaires d'usines qui ont besoin de minerai provenant de la même mine. 739.

Du cas où l'un de ces propriétaires d'usines serait en même temps propriétaire du terrain contenant le minerai. 739.

Comment on doit statuer sur les conflits d'intérêts entre les maîtres de forges et les propriétaires touchant l'achat du minerai. 734, 731, 739.

Des autorités compétentes pour statuer sur les difficultés relatives à cette matière. 733.

Du cas où plusieurs maîtres de forges élèvent des prétentions opposées sur le produit de la même mine. *Ibid*.

Du cas où il ne s'agit que de fixer le prix des délivrances de minerai. *Ibid*.

Du cas où il s'agit de fixer ce prix de délivrance, lorsque la mine vient à dégénérer en mine proprement dite. *Ibid*.

Les maîtres de forges qui avaient un droit acquis au minerai d'une mine, le perdent-ils si elle vient à se convertir en mine proprement dite? 733. Voyez *Minières*.

PORTERES. Sont, dans notre état de civilisation, placées, par l'autorité publique, en dehors de toute possession privée, et ne peuvent être l'objet du droit de propriété. 2, 0, 9, 10.

Leurs portes, murs, fossés, remparts, font partie du domaine public. 816.

Les terrains de forteresses et remparts de villes qui na sont plus places de guerre appartenant à l'État. 834.

PORTERES. Voyez *Propriété*.

PORTER. A quelle distance de la limite d'un fonds voisin peut être creusé le fossé destiné à former clôture. 839.

Les fossés des places de guerre font partie du domaine public. 816.

PORTERES. Des divers attributs et avantages de la propriété foncière en ce qui touche aux fouilles à pratiquer dans l'intérieur du sol. 714.

Quelles sont celles que le propriétaire peut faire sans restriction aucune à son droit de propriété. *Ibid*.

Comment il est néanmoins obligé de se conformer à cet égard aux lois et règlements de police, et de ne pas enfreindre. 555, 843, 714.

Nul na peut, par des fouilles souterraines, pénétrer sous le sol d'autrui sans le consentement du maître. Exception relative à l'exploitation des mines. 556.

Des fouilles à faire pour la recherche des mines. Le propriétaire peut librement en faire ou en souffrir dans son fonds. 718, 737, 806.

Un tiers ne na peut, malgré le propriétaire, qu'avec l'autorisation du gouvernement. *Ibid*.

Formalités pour l'obtenir. 749, 806.

Des difficultés qui peuvent s'élever lors des fouilles pour la recherche des mines, et des autorités compétentes pour y statuer. 750.

Des cas où les fouilles na peuvent être faites malgré le propriétaire, même avec l'autorisation du gouvernement. 752.

Aucun propriétaire, dans une contrée de concession de mines, ne peut désormais pratiquer dans son héritage des fouilles qui puissent porter préjudice aux concessionnaires. 780.

Voyez, au surplus, *Mines*, *Minières*, *Terres pyriteuses*, *Tourbières*, *Carrières*.

Des fouilles à pratiquer sur un fonds particulier pour l'exploitation des matériaux destinés à l'entretien d'un établissement public. Elles n'emportent point en général la nécessité de l'approbation. Procédure particulière à cet égard. 850.

PORTERES. Voyez *Ustensiles aratoires*.

PORTERES. Voyez *Puits* et *Puits*.

PRAI DE UREUR. Des frais de bureau et d'impression pour le service des communes. Font partie de leurs dépenses obligatoires. 900.

Il en est de même des frais de bureau des commissaires de police. *Ibid*.

PRAI DE UREUR. Ceux auxquels sont condamnés les communes, ou porteur point sur les habitants ni singuliers, à l'autorité administrative seule appartient le droit d'en régler contre eux le rôle de paiement. 877.

Des frais de procès concernant particulièrement les sections de commune; par qui et comment ils doivent être acquittés. 941.

PRAI. Valeur comparative des livres tournois et des francs. Mode de paiement des rentes nées en livres. 906.

PRAI. Celui qui l'a commune ne peut demander à être relevé de la convention qui en a été faite. 313.

(Les chiffres renvoient aux numéros et non à la page.)

FROMAGERIE. Les vaches que le propriétaire y entretient pour pâture et fournir leur lait à la fabrication des fromages, sont-elles immobilières? 117.

FRUITS. Des diverses espèces de fruits naturels, industriels, et civils. 545.

Le droit de chasse peut-il être rangé parmi les fruits? 574 4°.

Les fruits pendans *parvi fructu uldentur*. 545 2°.

Ils sont séparés du fonds par la perception. 545 3°.

La loi règle la perception des fruits civils. 545 4°.

Le fermier ou l'usufruitier acquièrent-ils les fruits par droit d'accession? 545 5°.

Sont fruits civils, les arrérages de rentes viagères, et acquis au créancier suivant le nombre de jours qu'il a vécu. 311. *Quid*, néanmoins, du terme stipulé payable d'avance? *Ibid*.

Des fruits pendans par racines. Sont immeubles par leur nature. — Leur conversion en meubles au moment où ils sont séparés. 89.

Conséquences qui en résultent :

Lors de l'indivision du fonds où ils se trouvent. 90.

Lors de la revendication du même fonds. 91.

Lorsqu'il est grevé d'hypothèque et soumis à l'expropriation. 92.

Les fruits pendans par racines ne sont néanmoins immeubles que transitoirement. Ils sont meubles par leur destination naturelle. *Ibid*.

Conséquences qui en résultent :

La vente de fruits pendans par racines n'est qu'une vente mobilière. *Ibid*.

Les fruits pendans par racines peuvent être saisis mobilièrement et séparément des fonds. 93.

Recueillis pendant l'union des époux, ils tombent en communauté. *Ibid*.

Le créancier du vendeur d'un fonds emplanté de fruits, ne peut les saisir entre les mains du tiers qu'hypothécairement avec le fonds lui-même. 94.

Dirigés contre le débiteur lui-même, *quid*, en cas de concurrence entre la mine-brandon et la saisie immobilière? 95.

Des bois comparés aux fruits ordinaires pendans par racines; sont également immeubles par leur nature, et tant qu'ils adhèrent au sol. 96.

Sont meubles considérés abstraction faite du sol, en à mesure qu'ils en sont détachés. *Ibid*.

Conséquences qui en résultent. Voyez, pour les développemens, au mot *Bois*.

Différence essentielle néanmoins entre les bois et les récoltes ordinaires. 98 et suivans. Voyez encore, pour les développemens, *Bois*.

De la maxime *Fructus non sunt nisi deductis impensis*. Ne s'applique pas à la charge de l'impôt. 554.

Principe général en vertu duquel les fruits de la chose appartiennent à son maître. 545.

Comment ils sont acquis; distinction entre les fruits civils et les autres espèces de fruits. *Ibid*.

Les fruits du fonds cultivé par un tiers n'appartiennent au propriétaire qu'à charge de rembourser les frais de labour et semence. 546.

Quid du eruit des animaux? 546 2°.

Quelles impenses doit restituer le propriétaire. 546 3°.

Qu'entend l'art. 546 par le mot *tiers*? 546 4°.

Comment se fait la priée des frais de labour et semences? 546 5°.

Le possesseur de bonne foi fait les fruits siens à l'exclusion du propriétaire. Équité de ce principe. 545, 547. *Quid* du trésor et des mines trouvés par le possesseur? Est-ce par

droit d'accession que le possesseur de bonne foi fait les fruits siens? 547.

Le possesseur et le propriétaire n'acquièrent pas les fruits au même moment. La perception est une condition imposée au possesseur. 547 2°.

Quel est l'acte qui constitue la perception? 547 3°.

Les fruits civils entrent dans notre mobilier d'un jour à l'autre, avant que le quartier soit échu. 547 4°.

Fruits dont ne profite pas le possesseur de bonne foi. Futaies. Mines. 547 5°.

Indemnité qu'il peut devoir de ce chef. *Quid* si la coupe a été faite par son successeur immédiat ou éloigné, et que celui-ci soit insolvable? 547 6°.

Le travail des animaux est ou fruit. Sa différence avec les autres fruits. 547 7°.

Abandon des principes du droit romain, qui restreignait ce principe au cas du possesseur à titre particulier. 548.

L'héritier pouvait acquiescer-il les fruits antérieurs à sa possession? Discussion et critique d'un arrêt de la cour de cassation de France. 548 2°.

En droit romain les fruits naturels étaient-ils attribués au possesseur de bonne foi? 548 3°.

Dans certains cas on peut gagner les fruits, quoiqu'on ne puisse prescrire. 550 4°.

Tout la prescription la bonne foi n'est requise que dès le principe, tandis que pour l'acquisition des fruits elle est exigée à chaque fait de perception. 550 5°.

Si la prescription finit par s'accomplir, le possesseur garde les fruits qu'il a perçus même à une époque où il savait déjà que c'était la chose d'autrui. 550 6°.

Il est indifférent, quant à l'acquisition des fruits, que le possesseur ait reçu la chose à titre gratuit ou à titre onéreux. 550 7°.

Le possesseur qui a eu gain de cause au possessoire et qui a perdu au pétitoire, ne doit pas les fruits du jour de la demande au possesseur. 550 8°.

La demande *priée* peut néanmoins constituer en mauvaise foi. 550 9°.

Le possesseur de bonne foi doit-il, à partir de la demande, les intérêts des fruits échus depuis cette demande? 550 10°.

L'héritier de celui qui possède sans titre, peut-il de son chef prétendre aux fruits par lui perçus? Controverse. 551.

Le possesseur de mauvaise foi restitue non-seulement les fruits qu'il a perçus, mais ceux qu'il aurait dû percevoir. 551 2°.

En droit romain on restituait les fruits non consommés. Abandon de ce principe. 551 3°.

La prescription de cinq ans, établie par l'art. 2277, n'est point applicable aux restitutions de fruits. 551 4°.

Comment se fait la restitution. De la liquidation et devant qui. 551 5°.

Le possesseur de mauvaise foi doit continuer l'administration. 551 6°.

Quelles charges incombent au possesseur. 552.

Des charges des fruits, impenses faites en *rem ipsum*. Renvoi. 552 2°.

Le possesseur de bonne foi, faisant les fruits siens, doit l'impôt foncier.

En est-il de même du possesseur de mauvaise foi, obligé à la restitution des fruits? 554.

Caractères du possesseur de bonne foi. 454, 455, 479, 449, 550. Voy. *Possession*.

Les fruits acquis au possesseur de bonne foi ne peuvent servir à compenser, à son préjudice, l'action en indemnité pour impenses ou constructions, lorsqu'elle a lieu. 557, 573, 576.

(Les chiffres renvoient aux numéros et non à la page.)

Altier du possesseur de mauvaise foi, qui ne fait pas les fruits sient. 576.

Voyez encore Possession : de la possession de bonne foi ; Restitution de fruits.

Le propriétaire doit l'arbre fruitier à des branches s'étendant sur le fonds voisin, peut-il entrer dans ce fonds pour y ramasser les fruits qui y seraient tombés? 584, 587.

Peut-il y pénétrer avec des échelles pour cueillir ses fruits? 585, 587.

Doit-il, dans ces deux circonstances, une indemnité au propriétaire du fonds voisin? *Ibid.*

Dispositions des lois romaines en cette matière. 586.

PIÈCES. Ancienne dénomination féodale pour désigner une espèce de colombier. 123.

Privilège des seigneurs y relatif. *Ibid.*

Voyez encore Pigeons.

POISSONS. Voyez Engrais.

POTAIRES. Voyez Bois ; Fruits.

G

GAGE. Comme contrat réel, n'existe que par la tradition, et au moment où elle s'effectue. 500.

GALÈRES. Celles établies pour l'exploitation d'une mine sont immeubles par destination, et accessoires non du sol sur lequel elles reposent, mais du corps de la mine. 169.

GALVÈRES. Sont meubles par leur nature. 500.

Formes particulières auxquelles sont néanmoins soumises les galvères de ces objets. *Ibid.*

GARANTIE. Lorsque l'acquéreur d'un fonds est menacé d'éviction, l'action en garantie qu'il a à exercer contre son vendeur est-elle meuble ou immeuble? 197.

Quid, lorsque l'éviction est consommée? *Ibid.*

GARDES CHAMPÊTRES. Comment sont nommés ceux des communes. Comment ils peuvent être suspendus et révoqués. 336.

Leur traitement fait partie des dépenses obligatoires des communes. 500.

GARDES FORESTIERS des bois des communes. Leur traitement fait partie des dépenses obligatoires des communes. *Ibid.*

GARDES NATIONAUX. Des dépenses de la garde nationale. Elles font partie des dépenses obligatoires des communes. *Ibid.*

GARDIEN. N'a que la simple détention de fait de la chose à lui confiée. 481.

Différence entre cette détention et la possession naturelle de l'usurpateur ou de l'usufruitier. 482, 483.

Quelque détenteur purement précaire, le gardien peut transmettre à un tiers le droit d'acquies par prescription. 495.

Mais depuis quelle époque peut être alors seulement comptée la longueur de la possession. *Ibid.*

GARENNE. Voyez Lapins ; Usufruitier ; Occupation par la chasse ; Accession.

GIERRE. Comment on en acquiert la propriété par droit de premier occupant. 385. Voyez les développements au mot Occupation par la chasse.

GLACES. Font partie des meubles meublés. 311.

Sont immeubles par destination quand leur parquet fait corps avec la boiserie. 143, 144, 149.

Quid si un parquet, quoique non assemblé à la boiserie, s'insère derrière lui un mur ou est déformé, par rapport au reste de la pièce? *Ibid.*

GOEMON. Du varech ou goémon. Ce que c'est. Comment

on en acquiert la propriété par droit de premier occupant. Règlement de police sur sa récolte. 406, 415.

GOVERNEMENT. Voyez État ; Pouvoir administratif.

GRAINES. Voyez Semences.

GRANDE. Ne sont point compris dans le mot meubles, employé sans autre addition ni désignation. 315.

GRANDES BOULES. Arbres plantés au bord. Voy. Routes.

GRANDES. Voyez Carrières.

GRAYONS. Sont meubles par leur nature. 199.

GREFFE. Des épages de greffe. Ce que c'est, et à qui elles sont dévolues. 452.

GRÈS. Voyez Carrières.

GROS MOIS. Ce qu'on désigne par cette dénomination. 699.

De leur réparation et reconstruction dans les maisons partagées par étages ou par tranches horizontales, entre divers propriétaires. *Ibid.*

GUERRE. Du droit d'occupation par la fait de la guerre. En quel consiste l'occupation par le fait de la guerre. 335.

Comment se concilie cette manière d'acquies avec les principes de justice et d'équité naturelle. 336.

Démonstration de sa légitimité par des considérations tirées de la position des hommes sur la terre, et de la loi de la nécessité. 337.

Démonstration par l'autorité des saintes Écritures. 337, 338, 340, 341, 342, 346.

Démonstration par l'autorité du droit romain. 344.

Démonstration par l'autorité de la doctrine des anciens philosophes. 345.

Démonstration par l'autorité de la pratique traditionnelle et constante de toutes les nations. 348.

Des conditions néanmoins requises pour que la propriété des biens saisis à la guerre sur l'ennemi soit légitimement acquies aux saisisants. 348, 349.

Ne peut l'être ni par suite d'une guerre civile, ni par suite d'une guerre non patente et publique. *Ibid.*

Pour déclarer la conquête légitime aux yeux du droit des gens, est-il nécessaire de remonter à la question de savoir si la guerre a été entreprise pour une cause juste? 350.

Les choses qui appartiennent aux sujets du prince avec lequel on est en guerre, sont-elles de bonne prise, comme celles qui appartiennent au prince lui-même? 351.

À qui doivent revenir les choses prises en guerre sur l'ennemi? Est-ce seulement au trésor public? Ou le profit doit-il en être distribué aux soldats de l'armée? 352.

Quand les soldats ont acquis la propriété des choses mobilières. *Ibid.*

Solution en faveur du trésor public, d'après le texte des saintes Écritures. *Ibid.*

Solution d'après les principes de raisonnement. *Ibid.*

Solution d'après le droit romain. Ses dispositions sur le particulier. *Ibid.*

Solution d'après la loi du 25 mars 1832. *Ibid.*

Des choses néanmoins qui peuvent être laissées aux soldats de l'armée. *Ibid.*

À quel fait-il s'attacher pour distinguer, entre les choses prises sur l'ennemi, celles qui peuvent rester aux soldats qui en ont fait la capture, et celles qui ne doivent être acquies qu'à l'État. 353.

Des vaisseaux pris en guerre maritime. *Ibid.*

Des canons, armes, bagages et approvisionnements de l'armée vaincue. *Ibid.*

Des contributions publiques ordonnées sur le peuple vaincu. *Ibid.*

Des terres appartenant au prince ou à l'État vaincu. *Ibid.*

Des terres des particuliers. *Ibid.*

Si l'État, d'abord vaincu en guerre, est ensuite réintégré

(Les chiffres renvoient aux numéros et non à la page.)

dans les terres conquises, celles-ci retournent à leurs anciens maîtres. 355.

Ce qui distingue les guerres maritimes des guerres terrestres. 355 3^e.

Armement en course. *Ibid.*

Comment la puissance féodale était née en France de la conquête violente des terres par les seigneurs féodaux. 356.

USURPATION CIVILE. Ne peut fournir, comme la guerre étrangère, un mode d'acquiescement par occupation, légitime aux yeux du droit des gens. 349.

H

HABITATION. Les droits d'usage et d'habitation doivent être, comme celui d'usufruit d'un fonds, classés au rang des immeubles. 185.

Néanmoins ils ne sont pas, comme lui, susceptibles d'hypothèque et d'aliénation. 165, 796.

Les travaux de recherche ou exploitation de mines ne peuvent avoir lieu sans le consentement formel du propriétaire, dans les terrains attenants aux habitations, dans la distance de cent mètres. 752.

Développement et explication de l'article 11 de la loi du 31 avril 1816 sur ce point. Jurisprudence de la cour de cassation. *Ibid.* et suiv.

Voy. encore *Maisons*.

HABITS. Les linges et habits sont meubles par leur nature. 199.

HAIES VÉGÈTES OU VIVES. Voyez *Cultures; Plantations*. **HALLS.** Les halls et places de marché appartiennent au domaine communal. 882.

Du produit des droits de place dans les halls. Fait partie des recettes ordinaires des communes. 901.

HAMPEL. Caractères et circonstances desquels il résulterait qu'un hameau forme section de commune. 876.

HARNAIS. Voyez *Ustensiles aratoires*.

HAVRES. Font partie du domaine public. 816.

HÉRIRES MARITIMES. Voyez *Farech*.

HÉRÉDITÉ. Voyez *Pétition d'hérédité; Succession*.

HÉRÉDITÉ. Voyez *Succession*.

HÉRÉDITÉ BÉNÉFICIAIRE. Nature de son mandat. 920. Formalités qui lui sont imposées pour l'aliénation des rentes sur l'état appartenant à la succession bénéficiaire. 920. Voy. *Trésor*.

HÉRÉDITÉ PÉTITIVE. Voy. *Fruits*.

HÈRE. Voy. *Ustensiles aratoires*.

HÉRÉDITÉ SACHANTE. Voy. *Succession vacante*.

HÈRE. Du rang qu'il occupe dans la création, et comment les autres dîmes sont destinés à son service et à son usage. 1, 23.

Comment est pris la dénomination de biens celles des choses qui contribuent à son bien-être. *Ibid.*

Distinction des divers degrés de la puissance de l'homme sur les choses de la création. 2.

Des choses qui peuvent être renfermées dans sa propriété privée. *Ibid.*

De celles qui ne le peuvent pas, soit à cause de leur immensité, soit à cause de notre état de civilisation. *Ibid.*

Voyez encore au mot *Biens*.

L'homme est destiné par la nature à vivre en société. Des droits et devoirs qui résultent pour lui de sa vie sociale. Le mode de cette vie sociale conduit nécessairement à la division des propriétés. 24 et suiv., 863.

De l'influence de la propriété sur la probité, la bonne moralité et l'industrie de l'homme. 1, 50 et suiv.

L'égalité absolue parmi les hommes, et le nivellement de leurs fortunes, sont impossibles et contraires au droit naturel. 37.

La liberté individuelle de l'homme, ses facultés et qualités personnelles, sont des droits de propriété, et s'appartiennent qu'à lui seul. 11, 23.

Comment les modifications qu'elles subissent par l'effet des lois de l'ordre social ne portent point atteinte à ce principe. *Ibid.*

La liberté individuelle de l'homme est imprescriptible. 34.

HOSPICES. Des biens des hospices, ainsi que de ceux des bureaux de bienfaisance et de charité. 946.

Confiscation des biens des hospices par l'État en 1792. Restitution postérieure de ceux non vendus. *Ibid.*

Comment on doit ranger les hospices, bureaux de bienfaisance et de charité dans la classe des établissements communaux. 950.

De l'administration des biens des hospices, et spécialement des hauts à faire de leurs biens immeubles. 888, 961.

Du remboursement à recevoir par eux des capitaux qui leur sont dus. Formalité préalable à remplir par le débiteur. Remploi de ces capitaux. 241, 242, 891, 892, 960.

Des dons et legs faits aux hospices. Comment leur acceptation doit être autorisée. 948, 950, 951, 952.

Des formalités à observer par eux :

Pour leurs acquisitions et échanges. 956.

Pour l'aliénation de leurs biens. 957.

Pour contracter des emprunts. 954.

Pour plaider. 958.

Pour transiger. 859.

HÔTELS DE VILLE. Appartient au domaine communal. 882.

De leur entretien, ou de celui des locaux affectés aux malades. Fait partie des dépenses obligatoires des communes. 906.

HOUES. Voy. *Ustensiles aratoires*.

HOUILLES. Voy. *Mines*.

HOUILLERS. Peuvent-ils procéder aux ventes de fruits pendans par racines et aux coupes de bois. 92 (note).

HYPOTHÈQUE. Ne peut être assise que sur les immeubles, et non sur les meubles. 83.

Frappe sur l'accessoire mobilier ou immobilier uni au fonds grevé par destination, accession ou alluvion. 159, 525, 526, 597.

Les accessoires mobiliers reprennent néanmoins leur qualité de meubles, et n'ont pas de suite par hypothèque, s'ils sont distraits par le propriétaire. *Ibid.*

Quid si cette distraction a lieu après la saisie déjà formée? *Ibid.*

Le trésor trouvé dans un fonds n'est point frappé de l'hypothèque qui affecte ce fonds. 404.

L'hypothèque ne dessaisit pas le propriétaire de sa jouissance. Conséquence qui en résulte. 100.

L'hypothèque peut être assise sur l'usufruit d'un fonds. 706.

Mais non sur les droits d'usage et d'habitation. Motif de différence. 163.

Peut-elle affecter le droit du preneur par bail à vie, comme celui de l'usufruitier? 708.

Peut-elle affecter le droit du preneur par bail emphytéotique? 710.

L'hypothèque est-elle immobilisée comme la servitude? 160.

Distinction entre l'hypothèque passivement considérée, et l'hypothèque activement considérée. *Ibid.*

Conséquences de la solution dans les deux cas. *Ibid.*

(Les chiffres renvoient aux numéros et non à la page.)

Il faut, pour consentir l'hypothèque, la même capacité que pour aliéner l'héritage. Pour en consentir la radiation, il suffit de pouvoir recevoir un paiement et en donner valable quittance. 189.

Le mineur assisté de son tuteur, le tuteur, le simple possesseur d'une créance, opèrent valablement l'extinction de l'hypothèque. 169, 170.

Premières lois de la révolution sur le régime hypothécaire et l'expropriation. Leurs vices résultant de l'avilissement momentané de la propriété foncière. 75.

De l'hypothèque dont peuvent être grevées les biens communaux. Quelles sont les formalités à employer par le créancier d'une commune pour exproprier sa débitrice? 306.

De l'hypothèque qui peut frapper sur un fonds exproprié pour cause d'utilité publique. Mesures à prendre pour sa conservation. 671, 672, 673, 683.

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, les hypothèques légales, comme les autres, sont assujetties à la formalité de l'inscription. 672.

Et elles sont purgées sans l'accomplissement des formalités prescrites par les articles 2193 et suivants du code civil. 675.

Doit-on, sous ce rapport, attribuer aujourd'hui le même effet à toute expropriation publique en général? *Ibid.* et suiv.

De l'hypothèque qui greève un fonds chargé de fruits pendans par racines. Ses effets, relativement à eux, en cas d'expropriation. 32, 34, 35.

De celle qui greève un fonds emplanté d'arbres ou bois. 36.

Le créancier peut-il mettre obstacle à toute exploitation de la part du propriétaire avant son remboursement? 190.

De l'effet des hypothèques relativement aux mines.

Celles qui frappent sur un fonds n'atteignent pas la mine qui vient à être découverte et concédée au-dessous. 769, 770.

Celle-ci peut être hypothéquée isolément. *Ibid.* et 765.

Si un fonds renfermant une mine a été hypothéqué et immobilièrement saisi, quel est la mine extraite postérieurement à la déconsécration de la saisie en saisi? 719.

Des droits qui appartiennent au créancier en cas de diminution de valeur du fonds par l'extraction du minerai. 721.

De l'effet des hypothèques sur une mine, en cas de déchéance concourue par le concessionnaire. 783, 786, 787, 788.

Les questions de privilèges ou d'hypothèques dont les mines peuvent être grevées au profit des tiers, sont de la compétence des tribunaux ordinaires. 807.

De l'effet des hypothèques relativement aux rentes foncières. Comme immeubles, tous le plupart des coutumes anciennes, les rentes foncières et constituées pouvaient être frappées d'hypothèque. 243, 244.

Nonobstant la faculté de rachat des rentes foncières décrétee par l'assemblée constituante, elles ont pu encore, jusqu'en 11 brumaire an vi, être frappées d'hypothèque conformément aux anciennes lois. 252.

Loi du 11 brumaire an vi, qui a prohibé pour l'avenir l'affectation par hypothèque des rentes foncières et constituées. 244.

Les rentes ont-elles été dès lors, par le seul effet de cette loi, et avant le code civil, complètement mobilières? *Ibid.*

Formalités prescrites par la loi de brumaire aux créanciers hypothécaires antérieurs pour la conservation de leurs hypothèques sur les rentes. 211, 220, 221.

Les hypothèques affectant, en vertu des anciennes lois, les rentes foncières, ont-elles continué d'exister après la promulgation du code civil? 245, 252.

Du cas en le même cas, l'inscription a été continuée sans préjudice et en temps utile. 252.

Du cas où l'on aurait laissé périmer l'inscription. Cette péremption entraîne-t-elle l'extinction de l'hypothèque, ou seulement la perte de la priorité de date? 249.

Au moyen des formalités prescrites pour la purge des hypothèques, l'acquéreur d'un fonds grevé d'une rente foncière peut-il l'en affranchir, comme de toute autre dette hypothécaire? 805.

De l'action réelle ou hypothécaire qui appartient au bailleur d'une ancienne rente foncière sur l'immeuble baillé. 269, 270.

Cette action lui est conservée par les lois nouvelles nonobstant la faculté de rachat. 279, 280, 301.

Elle diffère de la simple hypothèque en ce qu'elle ne pouvait être purgée par lettres de ratification. 280.

Ce privilège lui appartient-il encore du même aujourd'hui, en telle sorte que le créancier conserve son droit contre les mains des tiers sans formalité d'inscription. 280, 281.

HYPOTHÈQUES LÉGALES. Doivent être inscrites en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique. 672.

Sont purgées, comme toutes autres, sans l'accomplissement des formalités prescrites par les articles 2165 et suiv. du code civil. 675.

Doit-on, sous ce rapport, attribuer aujourd'hui le même effet à toute expropriation publique en général? *Ibid.* et suiv.

I

ILES. Voy. *Alluvion*.

IMMEUBLE. Ce que c'est. 3, 82, 83.

Étymologie de ce mot. 83.

Division générale des biens en meubles et immeubles. Importance de cette division pour l'intelligence et l'application des lois. 82 et suiv.

La division et la propriété exclusive des immeubles, aussi bien que des meubles, dérivent essentiellement du droit naturel. 81 et suiv.

Les immeubles sont plus précieux que les meubles d'une même valeur pécuniaire. 86.

Leur domaine s'acquiert par le seul titre translatif de propriété, sans tradition. 83.

La vente des immeubles comprend leurs accessoires attachés à perpétuelle demeure. 85. Et voyez *Immeubles par destination*.

Pourquoi l'action en rescision pour cause de lésion est accordée au vendeur d'un immeuble, et non à celui d'un meuble. 4, 83.

DES DIVANES ESPÈCES D'IMMEUBLES. Des immeubles par leur nature. 85, 86.

Des fonds de terre, bâtimens, murs de clôture, moulins sur piliers. *Ibid.*

Les bâtimens sont-ils immeubles par leur nature? *Ibid.*

Quand y a-t-il perpétuelle demeure? 89.

Qui peut établir à perpétuelle demeure? *Ibid.*

Des fruits des arbres ou des récoltes pendant par racines. 88, 89.

Leur conversion en meubles au moment où ils sont coupés ou détachés.

Conséquences qui en résultent. *Ibid.* et suiv.

Voyez, pour les développemens, *Fruits*.

Des bois. Leur conversion en meubles au moment où ils sont coupés; conséquences qui en résultent. 96 et suiv.; et voyez, pour les développemens, *Bois*.

Des mines, carrières et tourbières. 101.

Une mine de fer d'alluvion est-elle, par sa nature légale, meuble ou immeuble? 719. Voy. *M-nière*.

(Les chiffres renvoient aux numéros et non à la page.)

Voy. encore, sous d'autres points de vue, *Mines; Carrières; Taurinaires.*

Des immeubles corporels et incorporels. 3, 103. Et voy. encore *Droits incorporels; Immeubles par l'objet auquel ils s'appliquent.*

Des immeubles par destination, et par l'objet auquel ils s'appliquent. Voy. ces mots développés plus bas.

Du droit d'accession relativement aux immeubles. Voy. *Accession.*

IMMEUBLES PAR DESTINATION. Ce que c'est. 102. Considérations importantes qui ont dicté les lois sur l'immobilisation des effets mobiliers attachés au service et à l'exploitation des immeubles. 157 et suiv.

Les immeubles par destination sont considérés en droit comme parties du fonds. 159.

Conséquences qui en résultent : Ils sont frappés des mêmes hypothèques et compris dans la même expropriation. *Ibid.*

Représentent cependant leur qualité de meubles et n'ont pas de suite par hypothèque s'ils sont distraints par le propriétaire. *Ibid.*

Quid si cette distraction a lieu après le saisi déjà formé ? *Ibid.*

Les immeubles par destination n'entrent point en communauté légale ; ils sont seulement entretenus par elle. 160.

S'ils sont vendus, doivent être remplacés à titre de remplissage. *Ibid.*

Ils sont repris, avec ses domaines ou usines, par la femme renouée à la communauté. 161.

Ils peuvent être distraints par saisie mobilière, pour aucune créance, même celle du Fisco. 114, 157.

Cas d'exception à cette règle. 157.

Appartiennent au légataire des immeubles, et non à celui du mobilier. 161.

Des effets produits par la tenue des immeubles par destination. Notaire de l'exception qui en résulte pour l'acheteur. 183.

Du cas où le vendeur meurt avant aucune exécution, et institue un légataire des meubles et un des immeubles. *Ibid.*

Les objets immobilisés sont-ils meubles pour la perception du droit d'enregistrement ? 159 7^e.

Doivent-ils, à tous égards, être en général considérés comme immeubles, par exemple, quant à l'inventaire que doit dresser l'usufruitier ? 159 8^e.

Durée de la destination qui ne fait pas à la mort du destinataire. 159 10^e.

Sont compris dans l'adjudication de l'immeuble. 157 2^e.

Division des immeubles par destination en deux espèces distinctes. 102, 103.

Des choses qui prennent la qualité d'immeubles, comme s'ont établies au service ou à l'exploitation d'un fonds sans y être incorporées. 104.

Changement apporté par le code à l'ancienne règle du droit écrit sur le sort des accessoires mobiliers affectés au service des immeubles. *Ibid.*

Ces accessoires ne suivent le fonds aliéné qu'en cas de clause expresse. *Ibid.*

Exception pour les esclaves colons ; et pourquoi. *Ibid.* et 165 3^e.

Des animaux florés par le propriétaire au fermier pour la culture du fonds. 105.

Conditions sous lesquelles a lieu et subsiste leur immobilisation. *Ibid.* et 108.

Faut-il distinguer entre le cas où le bail porte un *locus pretio* sur le fonds et le cheptel, et le cas où un prix particulier serait stipulé pour ce dernier ? 107.

Ce qu'on entend par *animaux*. 107 et 115.

Pourquoi il faut qu'ils soient livrés par le propriétaire du fonds. *Ibid.*

Ce qu'on entend par ces mots, *pour la culture*. *Ibid.*

D'où se tire la preuve de l'immobilisation ? Différences entre les articles 522 et 524. *Quid* à la mort du propriétaire ? 105 2^e.

L'immobilisation ne dépend pas toujours de l'homme. 105 4^e.

Quand elle cesse. 155 4^e, 155 5^e, 155 6^e.

Le cheptel à moitié, établi par le bail, peut-il être immobilisé ? 106.

Des objets en général que le propriétaire d'un fonds y a placés pour le service et l'exploitation de ce fonds. 109.

Comment les termes de l'art. 524 du code ne sont point exclusifs des objets non dénommés. 110, 159.

Mais comment ils sont limitatifs quant aux objets de la nature de ceux qui y sont rapportés. 111.

L'immobilisation s'applique aux objets immobilisés, non pas à un ou plusieurs fonds spéciaux, mais à l'ensemble de l'exploitation d'un fonds ou domaine. 112.

Conséquences résultant de cet esprit de la loi :

C'est à l'immeuble ou service auquel ils sont employés, et non au lieu où on les recueille, qu'il faut s'attacher pour distinguer les fonds dont ils sont accessoires. 113.

Ils ne doivent suivre, comme accessoires, que le corps du domaine, et non chacune des parties distribuées séparément. *Ibid.*

Des animaux attachés à la culture du propriétaire lui-même. 109.

Motifs de leur immobilisation. 117.

Sens de l'art. 524 du code sur ce point. 114. — Ne s'applique qu'aux animaux employés par le propriétaire même, et non plus au cheptel livré au fermier. *Ibid.*

Quid à l'égard des troupeaux appartenant au propriétaire et étant sur un fonds exploité par lui. 114 à la note.

De l'étendue et des bornes de cette disposition législative appliquée à diverses questions :

Ne comprend pas les animaux objets d'un commerce. *Ibid.*, et 119.

Comprend-elle non-seulement les animaux exclusivement propres au labourage, comme bœufs et chevaux, mais encore les vaches et moutons, ou généralement tous ceux que le propriétaire nourrit sur son exploitation ? 115.

Do la différence entre ce cas et celui du cheptel donné au fermier par le bail. *Ibid.*

Si le propriétaire des animaux les emploie tout à la fois à la culture de ses propres fonds et à celle de fonds dont il n'est que le fermier, seront-ils, ou non, immobilisés par destination ? 116.

Les vaches employées à l'exploitation des domaines de fromageries, sont-elles immobilisées par destination ? 117.

Un troupeau de moutons nourri sur un domaine particulier doit-il être considéré comme immeuble par destination ? 118.

Quid des bœufs mis en pâture pour le service des boucheries ? 119.

Pour que les animaux soient immobilisés par destination, est-il nécessaire qu'ils soient nourris sur le fonds même du leur maître ? L'immobilisation a-t-elle également lieu dans le cas où ils sont envoyés en pâture sur les communaux ? 120.

Distinction entre les animaux agents du labourage, et ceux employés comme moyen de produit des terres. *Ibid.* Voyez *Animaux*.

(Les chiffres renvoient à un ou à des pages.)

Des ustensiles aratoires. 109, 121.

Sont également immobilisés, soit qu'ils restent dans la possession du propriétaire, soit que celui-ci les ait livrés, comme cheval mort, à son fermier. 121.

Les ustensiles aratoires immobilisés par destination ne peuvent plus être compris dans une saisie mobilière. 114, 137.

Formalités prévues par l'art. 591 du code de procédure pour la saisie de ceux qui appartiennent à un fermier. *Ibid.**Quid des échelles des vignes?* 122 2^e.*Des semences données aux fermiers ou colons particuliers.* 109, 122.Du sens qu'on doit attacher à ces mots, *données* aux fermiers. *Ibid.*Si la disposition de la loi s'appliquerait à un prêt ordinaire de graines fait par le maître à son fermier. *Ibid.*Ce ne sont pas les semences elles-mêmes qui sont immobilisées, mais l'action en répétition à exercer par le maître. *Ibid.*Conséquence qui en résulte en cas de saisie mobilière faite par un étranger sur le fermier. *Ibid.**Des pigeons des colombiers.* 109, 125.

En désignant les pigeons de colombier, la loi exclut ceux de volière. 111, 125.

Ce qu'on appelait *colombier* dans le langage ancien de la féodalité. *Ibid.*Ce qu'on appelait *volets* ou *foies*. *Ibid.*Privilege des seigneurs, relatif à ces anciennes dénominations. *Ibid.*Les pigeons des colombiers, volets ou foies étaient déjà immobilisés sous l'ancien droit. *Ibid.*Ce qu'on entend par *colombier* dans le langage du code. *Ibid.*Ce qu'on entend par *volière*. *Ibid.*Pourquoi les pigeons de volière ne sont pas immobilisés. *Ibid.*

Différence entre la destination des animaux attachés à la culture, et les pigeons de colombier. Ceux-ci sont l'accessoire de l'édifice ou est établi le colombier. 124.

Ce qui en résulte si le cultivateur ne s'occupe qu'une maison louée. *Ibid.*Conséquences dérivant de l'immobilisation des pigeons de colombier : pour le légal des bâtiments ; pour l'usufruitier ; pour le locataire. *Ibid.*

Les pigeons qui passent dans un autre colombier, appartiennent au propriétaire de celui-ci, s'il ne les a point attirés par fraude et artifice. 125.

Des lapins des garennes. 109, 125.Sont seuls immobilisés, à l'exclusion des lapins de clapier ; et pourquoi. *Ibid.* et 111.*Des ruches à miel* ; pourquoi elles ont été immobilisées par destination. 109, 125.Singulière habitude du retour au même lieu, chez les abeilles. *Ibid.*Observation d'un phénomène curieux qui en résulte. *Ibid.*Les ruches à miel sont l'accessoire du seul fonds où elles ont été placées, et non du domaine en général. *Ibid.*Disposition de la loi du 28 septembre à 6 octobre 1791, sur la police rurale, relative aux abeilles : on ne peut les troubler dans leurs courses et travaux. *Ibid.*Même en cas de saisie légitime, une ruche ne peut être déplacée que dans les mois de décembre, janvier et février. *Ibid.*

Un essaim que le propriétaire a cessé de suivre, appartenant au propriétaire du terrain sur lequel il s'est fixé. 125.

Des poissons des étangs. Pourquoi ils sont immobilisés par destination. 109, 127.

Les poissons de vivier ou réservoir ne peuvent être immobilisés. 111, 127.

Les poissons de l'étang cessent d'être immeubles dès que la boeie de l'étang a été levée pour le mettre en pêche. 128.

Les poissons qui passent dans un autre étang appartiennent au propriétaire de celui-ci, s'il ne les a point attirés par fraude et artifice. *Ibid.**L'ers à sole*, ne sont pas immeubles par destination. 126 2^e.*Des pressoirs, chaudières, alambics, evres, et tonnes.* Sont immobilisés par destination lorsqu'ils sont affectés par le propriétaire à l'exploitation de son fonds. 109, 129, 131.Principe général de l'immobilisation dans les établissements industriels. 128 2^e.Sont alors accessoires non de la maison où ils sont placés, mais du domaine exploité. *Ibid.*Mais peuvent être immobilisés comme unis et incorporés physiquement à un édifice. *Ibid.*Sont alors exclusivement accessoires de cet édifice. *Ibid.*

Le pressoir, construit uniquement comme usine à faire valoir, n'est point immobilisé s'il n'est uni à l'édifice. 130.

Les chaudières et alambics du distillateur ne sont point immobilisés s'ils ne sont unis à un édifice. 131.

Ne sont point immobilisés les tonneaux destinés à renfermer la récolte dans les vignobles où l'usage est de vendre les fûts avec le vin. 132.

Il en est autrement dans les vignobles où l'acquéreur fournit ses tonneaux. *Ibid.*Ceux du propriétaire vendeur sont immeubles quand même ils serviraient une cave louée à cet effet. *Ibid.*

Mais les tonneaux destinés seulement à contenir la boisson du propriétaire ou de sa famille, ne sont jamais immobilisés. 133.

Toutes les evres et tonnes du vigneron non propriétaire restent également meubles. *Ibid.**Quid du vigneron en partie propriétaire et en partie fermier?* 131.*Des ustensiles nécessaires à l'exploitation des forges, papeteries, et autres usines.* 109, 135.Ce qu'on entend par *ustensiles*. *Ibid.*Les agrès incorporés à l'usine sont immeubles non comme ustensiles, mais comme parties intégrantes. *Ibid.*Les approvisionnements en chiffons, mines et charbons, ne sont point immobilisés par destination. *Ibid.*Qu'entend-on par *usine* ? 135.Les presses d'imprimerie sont-elles immeubles ? 135 2^e.*Quid* si l'usine est elle-même meuble. 135 3^e.Quand cesse l'immobilisation. 135 4^e?Le déplacement transitoire de choses mobilières n'efface pas la destination. 135 5^e.*Quid* si la détention ou le déplacement résultent d'un cas de force majeure ? 135 6^e.*Quid* dans le cas de vente par un propriétaire indivis à son copropriétaire ? 135 8^e.Les objets remplacés par un antichrésiste sont également immeubles. 135 7^e.*Des pailles et engrais.* Quand ils sont immobilisés par destination, et pourquoi. 109, 130.

Sont immobilisés, même ceux qui sont laissés par un fermier ou usufruitier. 112.

Les foins sont-ils aussi immobilisés ? 137.

Les pailles ainsi immobilisées ne peuvent être distraites par une saisie mobilière. *Ibid.**Quid*, en cas de saisie mobilière portant sur les gerbes non encore dépourvues de leur graine ? *Ibid.**Quid*, dans le cas de la saisie-branle ? *Ibid.*

(Les chiffres renvoient aux numéros et non à la page.)

Signification et étendue du mot *engrais*, comparé à *fumier*. 138.

Si un domaine à la culture des terres duquel est destinée une masse d'engrais, est vendu au détail, les acquéreurs ont-ils droit à des parts proportionnelles de cet engrais? *Ibid.*

L'énumération des objets signalés par l'article 521 de la loi n'est point limitative. 139, 138 2°.

Sont en général immobilisés par destination tous objets qu'on ne peut enlever sans rendre l'exploitation ou jouissance du fonds impossible ou difficile. 139.

Des clefs d'une maison. Des volants de fermeture des boutiques. Des seaux du puits ou de la fontaine. Des chantiers de cave. *Ibid.*, at 142.

Des hâtimens, machines, pompes, puits, galeries, et autres travaux établis pour l'exploitation d'une mine. Sont immobilisés par destination, et accessoires non du soi sur lequel ils reposent, mais du corps de la mine. 139.

La mine en elle-même est immeuble; ce qui sert à l'exploitation est immeuble. 139 2°.

Quand les chevaux sont immobilisés, qu'entend-on par travaux intérieurs? 139 2°.

L'article 8 de la loi du 21 avril 1810 est énonciatif. 139 4°.

L'immobilisation est exceptionnelle; conséquences; les matières estraites sont meubles. 139 5°.

Des chevaux, agens et ustensiles servant à l'exploitation de la mine. L'immobilisation est restreinte aux chevaux attachés aux travaux intérieurs. *Ibid.*, et 115.

Les effets mobiliers que l'usufruitier attache à l'exploitation du fonds dont il a l'usufruit, deviennent-ils immeubles par destination, et seraient-ils compris dans l'expropriation de l'usufruit? 166.

Quid des objets dont la fourniture doit être faite par l'usufruitier pour l'entretien de la chose? *Ibid.*

DES CHoses QUI PRÉSENTENT LA QUALITÉ D'IMMEUBLES COMME L'EST L'ACQUISITION D'UN IMMEUBLE RÉEL. 110.

Rapports généraux sous lesquels elles diffèrent de la première espèce d'immeubles par destination. *Ibid.*

Quid si l'incorporation est faite par un autre que le propriétaire? 141.

Des tuyaux servant à la conduite des eaux dans une maison ou autre bâtiment. *Ibid.*

De quel héritage sont-ils particulièrement accessoires lorsqu'ils en traversent plusieurs? *Ibid.*

Quid lorsqu'ils traversent un héritage étranger? *Ibid.*

Des palissades et barres en haies sèches fixées en terre. *Ibid.*

Des échafas plantés dans les vignes. *Ibid.*

Distinction de la loi romaine entre les échafas préparés pour le service de la vigne, et ceux qui ont été retirés du terrain pour être remplacés. *Ibid.*

Ces derniers seuls sont immobilisés. *Ibid.*

La même distinction doit être admise dans notre jurisprudence. *Ibid.*

Sont immobilisés et accessoires de l'héritage, les échafas, clôtures et palissades, lors même qu'ils ont été placés par un fermier ou usufructier. 142.

Des effets mobiliers que le propriétaire a attachés au fonds à perpétuelle demeure. 143.

Quand est-il censé avoir attaché à son fonds des objets à perpétuelle demeure? 144.

La destination du propriétaire suffit-elle pour l'immobilisation, indépendamment des signes extérieurs de la loi? 144 2°.

Des objets scellés en plâtre, ou à chaux, ou à ciment. 144.

De ceux qui ne peuvent être enlevés sans être fracturés ou détériorés. *Ibid.*

De ceux qui ne peuvent être enlevés sans fracturer ou détériorer la partie à laquelle ils sont attachés. 144.

Des ouvrages ou ornemens en bas-relief construits ou appliqués contre la façade d'un édifice. 145.

Des chaudières et atambiers établis sur maçonnerie. 146.

Des boiseries des appartemens. 147.

Des chambranles des portes, fenêtres et cheminées. 148.

Des glaces, tableaux et ornemens dont les parquets font corps avec les boiseries. 149.

Des pressoirs dont la charpente est engagée dans les murs ou charpentes de l'édifice. 150.

Des armoires, cloisons, armoires, bibliothèques incrustées dans les murs ou les boiseries. 151.

Des crémaillères de cuisine, plaques du feu et de cheminée, râteliers et mangeoires d'écurie. 152.

Des curus et tonnes construits dans les caves. 153.

Des statues. Disposition toute spéciale de la loi relativement à elles. 154.

Sont immobilisées, soit qu'elles ne puissent être enlevées sans fracture ni détérioration, soit qu'elles le puissent, mais si elles sont placées dans des niches pratiquées espars pour les recevoir. *Ibid.*

Conséquences de cette disposition exceptionnelle. Dans toute autre position les statues restent meubles, lors même qu'elles sembleraient avoir été, dans l'intention du propriétaire, placées à perpétuelle demeure. 155.

Quand un objet doit-il être considéré en général, et dans l'espèce de la loi, comme pouvant être enlevé sans détérioration? 156.

Distinction entre les choses de pur luxe ou ornement, et celles destinées au service du fonds. *Ibid.*

Une plaque de foyer placée par le propriétaire et seulement harponnée, est-elle meuble ou immeuble? 149 2°.

IMMEUBLES PAR L'OBJET AUQUEL ILS S'APPLIQUENT. Ca quo c'est, et leurs diverses espèces. 163, 164 et suiv.

De l'usufruit des fonds. Pourquoi il prend la qualité d'immeubles. 165, 706.

A l'instar de l'usufruit, les droits d'usage et d'habitation doivent être classés parmi les immeubles. *Ibid.*

Néanmoins ils ne sont pas susceptibles d'hypothèque. *Ibid.*

Sont pareillement immeubles les haux à vie ou à longues années. *Ibid.*

Les effets mobiliers que l'usufruitier attache à l'exploitation du fonds dont il a l'usufruit, deviennent-ils immeubles par destination, et seraient-ils compris dans l'expropriation de l'usufruit? 166.

Quid des objets dont la fourniture doit être faite par l'usufruitier pour l'entretien de la chose? *Ibid.*

Des servitudes ou services fonciers. Ce que c'est; et comment ils prennent la qualité d'immeubles. 167.

Les servitudes peuvent être considérées activement ou passivement; mais, sous les deux rapports, elles sont immeubles. *Ibid.*

Conséquences qui en résultent pour la servitude activement considérée. Nul ne peut être tenu d'en souffrir le rachat que pour cause d'utilité publique. Le mineur ou l'interdit ne peuvent valablement y renoncer ni en recevoir le rachat. *Ibid.*

Si une servitude appartenant au propre d'un époux est rachetée par le maître du fonds servant pendant le mariage, il y a lieu au rachat comme pour un héritage aliéné. 168.

Conséquences qui en résultent pour la servitude passivement considérée. Nul n'est obligé d'en souffrir l'établissement sur son fonds. Le mineur ou l'interdit ne peuvent la

(Les chiffres renvoient aux numéros et non à la page.)

consentir sur leurs immeubles. 81, durant le mariage, il y a eu aliénation d'une servitude à la charge du propre d'un époux, il est dû rempli ou récompense du prix. 168.

L'hypothèque est-elle immobilière comme la servitude? 169.

Distinction entre l'hypothèque passivement considérée, et l'hypothèque activement considérée. *Ibid.*

Conséquences de la solution dans les deux cas. *Ibid.* Voyez encore *Hypothèque*.

Le droit résultant d'un bail à ferme est mobilier. 163 2°.

L'emphytéose et le droit de superficie constituent des droits immobiliers. 166 2°.

Quid des champers, haux à localité et haux à campant? 166 3°.

Quid du domaine congéable? 166 4°.

Des actions. Voy. *Actions immobilières*; *Actions mobilières*.

IMMOBILISATION. Voyez *Immeubles*; *Usines*; *Meubles*. **IMMOBILISER.** Du produit de l'entretien des immeubles.

Fait partie des recettes ordinaires des communes. 901.

IMPENSES. Voyez *Dépenses*; *Édification*; *Fruits*; *Forces*.

IMPLANTATION. Voyez *Plantation*.

IMPOT. Nature de l'impôt foncier par rapport au fonds sur lequel il porte. 553, 554.

Il est supporté par l'usufruitier. 706.

En est-il de même pour l'usager? 707.

Les possesseurs de biens ou de mauvais foi peuvent-ils avoir, lors de leur éviction, quelque répétition à faire pour les impôts payés par eux? 553, 554.

Des impôts établis par les lois sur les biens et revenus communaux. Font partie des dépenses obligatoires des communes. 900.

Des impôts répartis sur les habitants d'une commune pour l'acquisition de biens communaux, censal de pouvoir assainir celui qui quitte la commune. 878.

A moins que la répartition n'ait déjà été rendue exécutoire. *Ibid.*

Qu'il l'impôt ne consiste en centimes additionnels affectés spécialement aux biens qu'il y a laisés. *Ibid.*

Des salaires faites pour recouvrements d'impôts arriérés. Ne peuvent être saisis pour impôts arriérés et frais faits à ce sujet, les chevaux, mulets, et bêtes de trait servant au labour. 515.

Les impôts ne pèsent point en général sur les domaines de la couronne. 519.

Exception pour les charges communales et départementales, et pour toutes dépenses imposées à raison de travaux de localité. *Ibid.*

Des impôts ou contributions publiques ordonnés en guerre par le vainqueur sur le peuple vaincu. Ne doivent appartenir qu'à l'État. 553.

Voyez encore *Impôts extraordinaires*; *Impôts indirects*; *Bonne foi*; *Fruits*.

IMPÔTS EXTRAORDINAIRES. Des impôts extraordinaires à assumer dans les communes. Formalité particulière à remplir dans les communes d'un revenu au dessous de cent mille francs. 907.

Les impôts extraordinaires votés par un conseil général pour subvenir aux dépenses du département, ne peuvent être autorisés que par une loi. 858.

IMPÔTS INDIRECTS. Les jouissances exercées à fin de recouvrement sont de la compétence des tribunaux ordinaires. 835.

Voy. encore *Droits réunis*; *Domaines*; *Tribune*; *Enregistrement*.

IMPRESCRIPTION. Des effets de celle relative au domaine public. 691.

IMPRESSION. Des frais d'impression pour le service des communes. Font partie de leurs dépenses obligatoires. 906.

IMPRIMERIE. Les presses d'imprimerie sont meubles par leur nature. 200.

INCAPABLES. Doivent être restitués contre l'acquisition des promesses contractées par eux sans autorisation. 368.

Exceptions : 1° si le paiement ou la tradition a eu lieu de leur part étant parvenus à capacité ; 2° s'ils ont tourné à leur profit. *Ibid.*

Voy. encore *Mineurs*; *Femmes mariées*.

INCIDENT. La commune régulièrement autorisée sur une demande principale en justice, doit-elle l'être de nouveau sur les questions incidentes? 915.

INDENNITÉ. De l'indemnité due par l'usufruitier ou le fermier, en cas de dégradations dans le fonds. Voy. *Usufruitier*; *Fermier*.

De celle due au maître d'une chose mobilière, dont il resta privé par la réunion qui en a eu lieu à celle d'un autre maître, et en vertu du droit d'accession. 607, 608, 610.

De l'indemnité due au maître d'un fonds par le voisin ayant des branches d'arbres fruitiers qui s'y étendent, et qui vont ramasser ou cueillir ses fruits. 365.

Des indemnités qui peuvent être dues aux possesseurs ayant construit ou fait des dépenses sur le sol d'autrui. 559. Voy. encore, pour les développements, au mot *Édification*.

Les possesseurs doivent-ils, à leur tour, indemnité au propriétaire, lorsqu'un lieu d'aveu assaini ou réparé, ils ont dégradé ou détruit l'objet possédé? 561, 569.

Doivent-ils indemnité lorsqu'ils ont donné l'objet possédé? 570.

De l'indemnité relative à l'expropriation forcée pour cause d'utilité publique. Doit être *juste et préalable*. 641, 644.

La fixation est dans les attributions spéciales du pouvoir judiciaire et d'un jury appréciateur. 664.

Des divers individus qui peuvent y avoir droit, et à qui elle doit être allouée. 667, 668.

Du principe qui doit servir à fixer le montant ou l'étendue de l'indemnité. 669, 664.

Des droits des créanciers privilégiés ou hypothécaires sur l'indemnité. 672, 673 et suiv., 663.

Sur qui doit peser la charge de l'indemnité en cas d'expropriation pour cause d'utilité communale. 684.

De l'indemnité attribuée aux communes par la loi du 20 mars 1813, qui a cédé certains communaux à la caisse d'amortissement. 691.

De l'indemnité à accorder aux particuliers à raison de la prise des matériaux pour entretien d'établissements publics. 659.

Des différentes indemnités relatives aux travaux sur les mines :

De l'indemnité due au propriétaire d'un fonds en cas d'expropriation par un tiers des mines ou terres pyritesques et aluminosées qui y sont renfermées. Par qui elle est fixée. 716.

Des indemnités à payer aux propriétaires de fonds dégradés par l'établissement de forges et usines, et les fouilles nécessaires à l'exploitation des mines de fer d'alluvion. 716, 722, 728.

De l'indemnité à payer aux propriétaires sur les fonds desquels sont à faire des fouilles ou sondages pour recherches de mines. Doit être *préalable*. 748, 749, 806.

Comment y pourvoir ainsi avant que le dommage ne soit encore fait, ni connu d'avance? 751.

Par-devant quelle autorité compétente doivent être portées les difficultés élevées sur le montant de l'indemnité. 750.

De l'indemnité dont est grevée la mine en faveur de l'in-

(Les chiffres renvoient aux numéros et non à la page.)

valeur qui n'en a pas obtenu la concession, 765.

De celle dont est grevée la mine à raison des travaux ou recherches antérieures à la concession. *Ibid.*

Comment les deux indemnités diffèrent l'une de l'autre, 766.

L'expertise nécessaire pour évaluer celle relative aux travaux de recherche, est de la compétence du conseil de préfecture, et non de l'autorité judiciaire, 611, 814.

Il en serait autrement néanmoins si c'était le propriétaire du fonds de surface qui fût devenu concessionnaire après avoir fait exécuter par un tiers les travaux de recherche. La contestation élevée à ce sujet entre eux serait de la compétence des tribunaux ordinaires, 812.

De l'indemnité due par le concessionnaire d'une mine au propriétaire du fonds de surface pour l'expropriation d'une partie de ce fonds. En quoi elle consiste, et quelle est sa nature, 777.

Doit-elle être payée en argent? ou peut-elle être exigée et offerte en qualité de produit de la mine en nature? 778.

Elle est comprise dans l'aliénation du fonds de surface, comme accessoire inséparable, 779.

C'est une vraie propriété immobilière. *Ibid.*

Elle est irrédimable de la part du propriétaire de la mine, 780.

Elle affecte hypothécairement, et par privilège de premier ordre, le corps de la mine. *Ibid.*

Elle n'est due par le concessionnaire aux propriétaires du surface qu'à mesure qu'il élève ses galeries sous leurs héritages. *Ibid.*

Doivent être portées en justice ordinaire les contestations sur le paiement de cette indemnité, 797.

De même pour les contestations sur le montant de l'indemnité due à raison de dégradations sur le fonds de surface pour l'extraction et l'entèvement de la mine, 798.

De l'indemnité à assurer par un cautionnement, en faveur des propriétaires, en cas de travaux à faire par les concessionnaires de mines, sous des maisons et habitations, ou sous d'autres exploitations, 757.

De l'indemnité à payer par un nouveau concessionnaire à un concessionnaire déchu, à raison des travaux utiles exécutés par celui-ci pendant sa jouissance de fait. Elle est réglée en justice administrative, 813.

De l'indemnité à payer par un nouveau concessionnaire au précédent qui a abandonné la mine, à raison des travaux utiles qu'il y laisse. Est réglée en justice ordinaire. *Ibid.*

De l'indemnité qui, en cas de déchéance ou abandon de mines, peut être due par le nouveau concessionnaire à l'ancien, à raison de machines et ustensiles qui peuvent encore servir à la nouvelle exploitation, 799.

INDENNITÉ AUX ÉMIGRÉS ET AUX COLONS de Saint-Domingue; leur nature mobilière ou immobilière, 197 3°.

INDIVISIBILITÉ. Des effets de l'indivisibilité d'une chose sur la nature et l'étendue de la propriété qui en appartient à plusieurs, 7.

INDIVISION. L'indivision d'une chose entre plusieurs propriétaires ne peut pas solidement attribuer la propriété à chacun d'eux, 6.

Exception à ce principe pour les choses indivisibles de leur nature, 7.

L'indivision ne peut être stipulée pour un temps excédant cinq années. La stipulation contraire n'est point nulle, mais seulement réductible, 191.

Conséquences de l'indivision portant sur un fonds acquis en commun par plusieurs propriétaires, et destiné par eux au pâturage des bestiaux par le moyen desquels ils perçoivent le produit de leurs fonds particuliers, 531, 532. Voy., pour les développements, *Pâturage*.

INDUSTRIAL. De l'influence de la propriété sur la probité, la bonne moralité et l'industrie de l'homme, 1, 58 et suiv., 73 et suiv.

Quand l'industrie est réputée la partie principale en matière de spécification, 618. Voyez encore *Spécification*.

Voyez *Propriété industrielle*.

INGÉNIEURS. Décret impérial du 18 novembre 1810 sur l'organisation du corps des ingénieurs des mines, 741.

Attributions des ingénieurs des mines relativement à la permission à octroyer pour l'exploitation des minières, 718.

Relativement à la direction des travaux de cette exploitation, 725, 727, 728.

Relativement aux expertises à faire pour les ventes et estimations du minéral, 730.

Relativement aux plans d'exploitation à établir pour les fourrières, 731.

Relativement à la surveillance sur l'exploitation des carrières, 735, 739.

Relativement aux autorisations à donner pour la recherche des mines, 749.

Relativement aux concessions de mines, 759, 768.

Relativement à la surveillance sur les travaux d'exploitation des mines, et leur compétence en cas de contravention, 767, 775.

INNOVATIONS. Des droits que les fabriques perçoivent et de celui qui leur revient sur les frais d'innovation. Font partie de leurs revenus, 973.

INONDATION. Des inondations dans les exploitations de mines. Comment il doit être pourvu à la réparation des dommages qui en résultent, 799 et suiv.

Voyez encore *Assèchement*.

INSCRIPTIONS. Voyez *Hypothèques*.

INSCRIPTIONS DE RENTES. Voyez *Rentes sur l'État*.

INSTRUCTION PUBLIQUE. Des bâtiments occupés pour son service. Comment ils ont été cédés gratuitement aux départements, arrondissements, ou communes, 655, 806.

Des dépenses relatives à l'instruction publique. Font partie des dépenses obligatoires des communes, 909.

Voyez encore *Université*.

INSTRUMENTS. Outils et instruments des métiers, arts et sciences, sont meubles par leur nature, 320.

Ne sont pas compris parmi les meubles meublés, 318.

Ni dans le mot *meubles* employé sans autre addition ni désignation, 315.

Voyez encore *Ustensiles*.

INSTRUMENTS ANATOMIQUES. Quand ils sont immobiliers par destination, 189.

Ne peuvent point alors être compris dans une saisie mobilière, 114.

Formalités prévues par l'article 594 du code de procédure pour la saisie de ceux qui appartiennent à un fermier. *Ibid.*

Les instruments aratoires sont également immobilisés, soit qu'ils restent dans la possession du propriétaire, soit qu'ils aient été livrés, comme cheptel mort, à son fermier, 121.

INTERDIT. Voyez *Mineurs*; *Incapables*.

INTÉRÊT. Voy. *Prêt*; *Fruits*.

INTÉRÊT CONTENTIEUX. Ce que c'est. Variations qu'il a subies. Son état actuel, 250, 254, 259, 260, 261.

INTÉRÊT LÉGAL. Ce que c'est. — Variations qu'il a subies. — Son état actuel, 250, 254, 259, 260, 261.

INTERUPTION. Quel est le délai après lequel on doit dire qu'il y a interruption de prescription, par la discontinuité de la possession? 469.

(Les chiffres renvoient aux numéros et non à la page.)

De l'interruption *naturelle* ou *évitée* de la possession. 470.
INVASION. Comment peuvent être légitimées aux yeux de la justice et de l'équité naturelle l'invasion et l'occupation par le fait de la guerre. 536 et suiv.

Voyez encore, pour les développements, au mot *Occupation*.

INVENTAIRE. Doit être fait lorsqu'à défaut d'héritiers, le conjoint survivant ou l'état se présentent pour recueillir une succession. Conséquences de l'omission de cette formalité. 836.

Par l'usufruitier. **Voyez Immeubles par destination.**

INVENTION. **Voyez Épave.**

J

JARDIN. Le jardin potager est, par accession résultant de la destination du père de famille, compris dans l'alléation de la maison aux assises ou à l'agrément de laquelle il a été consacré. 546.

Lors même qu'il ne serait point contigu à l'édifice. *Ibid.*

Les travaux de recherche ou exploitation de mine ne pouvant avoir lieu sans le consentement formel du propriétaire, dans les enclos murés, cours et jardins, ni dans les terrains attenants, à la distance de cent mètres. 752.

Développement et explication de l'art. 11 de la loi du 21 avril 1818 sur ce point; jurisprudence de la cour de cassation. *Ibid.* et suiv.

Les communes qui sont obligées de fournir un logement à leurs curés, doivent-elles aussi leur fournir un jardin? 975.
JACQUAGE. Du produit des droits de jaugeage. Fait partie des recettes ordinaires des communes. 501.

JEU. La loi n'accorde aucune action pour dette de jeu. Pourquoi néanmoins le perdant ne peut-il répéter ce qu'il a volontairement payé? 511.

JOURS. Celui qui n'a que le droit de jour à fer maillet et verre durant, ne peut établir de volets extérieurs roulant au-dessus du fonds voisin. 693.

JURY JUDICIAIRE. Son établissement par la fixation de l'indemnité en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique. 652, 664.

Mode de sa formation et de ses délibérations. 666, 667.

JUSTICE DE PAIX. Des frais de loyer et réparation du local de la justice de paix. Des frais d'achat et entretien de son mobilier. Font partie des dépenses obligatoires des communes chefs-lieux de canton. 999.

K

KARLIN. **Voyez Carrière.**

L

LACÉDÉMONIENS. **Voyez Lycurgue.**

LACS. L'alluvion n'a pas lieu au bord des lacs et étangs. 594.

La chasse y est permise en tout temps au propriétaire ou possesseur. 579.

LAIS. **Voyez Relais.**

LANDER. **Voyez Terres vaines et vagues.**

LAPINS. Quand ils sont immobilisés par destination. 109, 125.

En désignant les lapins de garenne, la loi exclut ceux de clocher. 111, 125.

Les lapins qui passent dans d'autres garennes appartiennent au propriétaire de celles-ci, s'il ne les y a point attirés par fraude et artifice. 126. **Voyez Accession.**

LAVES. **Voyez Carrières.**

LAVOIRS. **Voyez Palouillots.**

LÉGATAIRE. Comment le légataire à titre universel du mobilier et celui des immeubles contribuent-ils ensemble au paiement des dettes de la succession, soit entre eux, soit vis-à-vis des créanciers? 190.

Le légataire particulier d'un fonds est-il investi de l'action à exercer contre un entrepreneur qui s'était obligé envers le testateur à construire une édifice sur le fonds dont il s'agit? 191.

Sur quel pécule ensuite le paiement du salaire dû à l'entrepreneur? *Ibid.*

Voyez encore *Legs*.

LÉGISLATION. Création de chaires de législation lors de l'établissement des écoles centrales. 945.

Leur suppression par la loi du 11 floréal an x. *Ibid.*

Organisation des écoles de droit par la loi du 22 ventôse an xii. *Ibid.*

LEGS. La chose léguée doit être délivrée avec ses accessoires nécessaires. Fondament de ce principe. 525, 526.

Quand sont censées faire partie du legs, les augmentations faites par acquisitions à la chose léguée. 528, 529, 530.

Quid, des embellissements ou constructions sur l'immeuble légué? *Ibid.*

Du legs d'un fonds garni de fruits pendants par racines. Comprend ces fruits s'ils n'ont été expressément réservés. 93. De même pour un fonds emplant d'arbres ou bois. 96.

Le legs d'un fonds, fait sans réserve, emporte l'alléation des accessoires mobiliers destinés au service ou à l'exploitation de ce fonds. 164.

Il en était autrement dans le droit romain, si ce n'est pour les esclaves colons. *Ibid.*

Le legs d'un fonds détaché d'un domaine ne donne aucun droit aux accessoires immobiliers par destination. 115.

Si plusieurs propriétaires ont acquis et possèdent individuellement un fonds destiné par eux au pâturage des bestiaux par le moyen desquels ils perçoivent le produit de leurs fonds divisés, le legs de l'un de ces fonds divisés donne-t-il au légataire un droit implicite au pâturage commun? 532, 533.

Le legs d'un fonds sur lequel était nourri un troupeau de moutons, entraîne-t-il le legs du troupeau? 118.

De la distinction du legs des meubles et de celui des immeubles dans une hérédité. Règles et principes d'après lesquels on doit caractériser les créances ou actions qui seront dévolues à l'un ou à l'autre des légataires. 176 et suivants.

Voyez, pour les développements, au mot *Immeubles : des immeubles par l'objet auquel ils s'appliquent*.

Les effets mobiliers immobilisés par destination sont compris dans le legs des immeubles, et non dans celui du mobilier. 161.

Du legs de fruits pendants par racines. Est un legs mobilier. 92.

Il en est de même du legs d'une coupe à faire dans une forêt. 97.

De la signification et de l'étendue du legs *des possessions*. 456.

Du legs portant sur des concessions de mines. Quelles conditions sont imposées aux légataires pour en profiter. 797, 799.

Du legs alternatif. Ce que c'est, et quels en sont les effets. 184.

La délivrance des legs compris dans un testament nui ne donne lieu à répétition en faveur de l'héritier qui les a payés,

(Les chiffres renvoient aux numéros et non à la page.)

que lorsque celui-ci a été dans l'erreur sur la validité du testament. 510.

A qui doivent être attribués les legs faits au profit des pauvres, sans autre désignation. 962.

De ceux faits à Dieu, à Jésus-Christ, à un saint, au patron d'une paroisse. *Ibid.*

Des legs faits aux départements. Mode de leur acceptation ou refus. 833.

Des legs faits aux établissements d'instruction publique. Autorisation nécessaire pour leur acceptation. 916.

Des legs faits aux communes, hospices, bureaux de bienfaisance, et autres établissements communaux. Comment ils sont acceptés, et comment leur acceptation est autorisée par le gouvernement. 999, 985, 954, 952, 979.

De ceux faits aux fabriques. 951, 952, 971, 977.

Voyez *Actions mobilières*.

LÉSION. L'action en rescision pour cause de lésion n'est pas admise dans la vente de meubles; et pourquoi. 4, 83.

De la nature de l'action en rescision pour cause de lésion dans la vente d'immeubles. Est-elle mobilière ou immobilière? 195.

Distinction : elle est, dans son état primitif, essentiellement immobilière. *Ibid.*

Elle peut être exercée contre les tiers acquéreurs. *Ibid.* et 196.

De la faculté accordée à l'acquéreur d'offrir le supplément du prix; effets de cette faculté. *Ibid.*

Comment l'action en rescision pour cause de lésion peut changer de nature par la novation dans son objet. *Ibid.*

L'action en rescision pour cause de lésion appartient au bailleur à rente foncière comme au vendeur ordinaire. 372.

La découverte du trésor dans le fonds vendu, ne peut donner lieu à la rescision pour cause de lésion, ni être prise en considération pour évaluer le fonds. 403.

Dans l'action en rescision de vente ou partage pour cause de lésion, s'il existe deux fonds, dont l'un, accessoire de l'autre, n'a pas été mentionné dans le contrat, il n'en doit pas moins être estimé pour connaître le préjudice total. 336.

La rescision pour cause de lésion n'est pas admise dans la vente à fonds perdu. 219.

Quid, néanmoins, si la prestation annuelle était seulement égale ou inférieure au revenu du fonds vendu? 219.

LETTRES DE RATIFICATION. Ne purgeaient point autrefois l'action réelle et hypothécaire appartenant au bailleur à rente foncière, comme les simples hypothèques. 289, 305.

LIBERTÉ INDIVIDUELLE. La liberté individuelle de l'homme, ainsi que ses facultés et qualités personnelles, sont des droits de propriété. 11.

Elles n'appartiennent qu'à lui seul. Les restrictions qu'elles subissent par l'effet des lois de l'ordre social, ne portent point atteinte à ce principe. 32.

La liberté individuelle est imprescriptible. 34.

Elle est restreinte, en faveur du droit de propriété, par les lois qui autorisent la contrainte par corps. 40.

Voyez encore *Contrainte par corps*.

LICENCES. Comment se poursuit, dans l'intérêt des droits réunis, le paiement des licences et promesses souscrites pour l'acquisition des droits. 483.

LICITATION. Lorsqu'une maison partagée entre plusieurs par tranches horizontales, vient à périr, peut-on, au lieu de la reconstruire en commun, provoquer la licitation du sol restant? 792.

La licitation a lieu lorsqu'en matière d'accession mobilière, aucune des choses unies pour former un même corps, ne peut être signalée comme la principale. 606.

Voyez *Définition*.

LINGES. Les linges et habits sont meubles par leur nature. 199.

Le linge de corps ou de ménage n'est pas compris parmi les meubles meublants. 312.

Ni dans le mot *meubles* employé sans autre addition ni désignation. 315.

Du linge d'église. Les frais en sont à la charge des fabriques. 974.

LISTE CIVILE. Du domaine de la couronne et de la liste civile. 847; et voyez, pour les développements, *Domaine de la couronne*.

LISTES ÉLECTORALES. De la formation des listes électorales communales. 55, 869.

Pourquoi on en écarte les prolétaires. 55.

Des réclamations relatives à la composition des listes, et des autorités compétentes pour en connaître. 867, 868.

LITS. Font partie des meubles meublants. 314.

LIVRES. Sont meubles par leur nature. 199.

Ne sont pas compris parmi les meubles meublants. 312.

Ni dans le mot *meubles* employé sans autre addition ni désignation. 315.

LIVRES Tournois. Valeur comparative des francs et des livres tournois. Mode de paiement des rentes ou créances stipulées en livres. 208.

LOCATAIRE. N'a que la simple détention de fait des choses à lui louées. 481.

Il jouit en vertu d'un droit personnel à exercer envers son bailleur. 483.

Différence entre la simple détention du locataire et la possession naturelle de l'usurpateur ou de l'usufruitier. *Ibid.* et 483.

Quoique détenteur purement précaire, le locataire peut transmettre à un tiers le droit d'acquiescer par prescription. 495.

Mais depuis quelle époque peut être alors seulement comptée la longueur de la possession? *Ibid.*

Le locataire d'une maison coitière, sans réserve, doit avoir le produit du colombier y établi, à charge d'entretien en son père de famille. 194.

De l'indemnité à laquelle le locataire a droit en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique du fonds loué. 867. Voyez *Fermier; Bail*.

LOCATAIRE. Voyez *Immeubles par détermination de la loi*.

LOUS. Le droit de lods stipulé au profit du bailleur dans la rente ancienne, est un caractère de féodalité. 278.

LOIS ANCIENNES. Réformation de ce système. 32 2.

LOI DES BONNES FAITES. Sévérité de ses dispositions pour punir le vol, et assurer les engagements des emprunteurs envers les créanciers. 62 et suiv.

LOI NATURELLE. En elle réside le fondement du droit de propriété parmi les hommes. 23.

LOYER. Est meuble par la détermination de la loi, le droit de fermage ou loyer appartenant au fermier d'un immeuble en vertu d'un bail ordinaire. 303.

Il en est autrement de celui résultant d'un bail à vie ou à longues années. 165.

Les loyers, lorsqu'ils sont échus, produisent intérêt du jour de la demande ou de la convention. 264.

LUMIÈRE. Ne peut, à cause de son immensité, être renfermée dans les bornes de la possession privée de l'homme, ni être l'objet du droit de propriété. 2, 6, 9, 10.

LUMINAIRE. Du luminaire dans les églises. Les frais en sont à la charge des fabriques. 974.

LYCÉES. Leur établissement après la révolution. 945.

Par qui doivent être entretenus leurs bâtiments. 946.

LYCURGUE, législateur de Lacédémone, avait permis le mariage ou son secret. 40.

(Les chiffres renvoient aux numéros et non à la page.)

Des vices qui avaient dicté ses lois sur cet objet, et des effets pernicieux qu'elles produisaient. 40.

M

MACHINES. Celles établies pour l'exploitation d'une mine, sont immeubles par destination, et accessoires non du sol sur lequel elles reposent, mais du corps de la mine. 139, 766.

Indemnité dont elles peuvent être l'objet de la part du nouveau concessionnaire à l'ancien, en cas de déchéance ou abandon des mines. 798.

Voyez encore *Ustensiles*.

MAGISTRATURE. Son origine. 49.

N'a dû être en général confiée qu'à ceux qui présentent la garantie de la propriété. 50.

Voyez encore *Propriété*.

MAIN-D'ŒUVRE. De l'indemnité qui peut être due à raison des matériaux et de la main d'œuvre employés par les simples possesseurs à construire sur la sol d'autrui. 356 et suiv. Voy. pour les développements, *Édification*.

Quand la main-d'œuvre est-elle répartie par la principale au maître de spécification ? 818.

Voy. encore *Spécification*.

MAINTIENUE. Voy. *Complainte*.

MAIRES. Mode d'élection des maires des communes. Ne peuvent être pris parmi les propriétaires, et pourquoi. 35, 887.

Attributions des maires relatives à la police rurale, et à la police et voirie municipale. 898.

Attributions des maires relatives à l'administration des biens communaux et des affaires des communes. 887 et suiv., 896 et suiv., 902.

Ils peuvent, en cette matière, déléguer une partie de leurs fonctions. *Ibid.*

Arrêtés qu'ils peuvent prendre dans les bornes de leur compétence. Comment ils sont soumis à l'autorité supérieure. Comment ils deviennent exécutoires. Comment ils peuvent être annulés. 896.

Attributions des maires pour nommer aux divers emplois communaux. *Ibid.*

Leurs attributions, et les formalités à remplir par eux pour demander, au nom des communes, l'autorisation de plaider en justice ordinaire, et poursuivre les procès dans l'intérêt des communes. 896, 918.

Comment ils peuvent, sans autorisation préalable, intenter pour les communes toute action possessoire, ou y défendre, et faire tous actes conservatoires ou interruptifs de déchéance. 919.

Attributions des maires sur les réclamations élevées pour ou contre un individu touchant son admission sur les listes électorales communales. 888.

Attributions des maires pour l'acceptation des dons et legs faits aux communes et établissements communaux. 905, 951.

Les maires des communes chefs-lieux de paroisse ou succursale, sont de droit membres des conseils de fabrique. 905.

MAIRIE. Voy. *Hôtel de ville*.

MAISONS. Les maisons et bâtiments sont immeubles par leur nature. 89.

Origine primitive de la propriété immobilière des maisons et habitations. 30.

Les chefs d'une maison et de ses appartements, et d'un bâtiment, sont immeubles par destination. 139.

Ce que comprend le don d'une maison meublée. 818.

Ce que comprend le don d'une maison avec tout ce qui s'y trouve. 314.

Les maisons et bâtiments sont naturellement une partie accessoire du sol sur lequel elles reposent. Le legs ou la donation de l'un emporte le droit du revendiquer l'autre. 895.

Mais les bâtiments établis pour l'exploitation d'une mine sont accessoires non du sol sur lequel ils reposent, mais du corps de la mine. 139, 766.

De la nature et des effets du droit d'accession relatif aux maisons et bâtiments, par la destination du père de famille. 517.

L'accession opérée par la construction d'un bâtiment sur un héritage, a lieu *potentiellement*, et abstraction faite de la volonté du constructeur. *Ibid.*

Comment l'accession s'étend à tout ce qui porte le nom d'une dépendance et appartenances des bâtiments principaux. 518 et suiv.

Du partage qui peut avoir lieu des maisons et bâtiments paranches ou tranches horizontales. 695, 696.

Du cas où le propriétaire de deux maisons contiguës assés destiné à l'usage du Pône, des chambres construites à l'étage sur l'autre. 695, 696.

Comment cette destination constitue un véritable démembrement de propriété, et non une servitude. *Ibid.*

Des effets de l'aliénation de la maison qui a souffert le démembrement. Distinction entre l'aliénation à titre gratuit et celle à titre onéreux. 697.

La division d'une maison par tranches horizontales peut avoir lieu par l'effet de la prescription, comme par un partage exprès. 699.

Séparation imparfaite de propriétés qui résulte d'un tel état de choses. Des parties principales et constitutives de l'édifice qui restent indivises, et du mode des réparations et reconstructions. 699, 706, 707.

A qui appartiennent, dans une telle maison, le sol et les cases ? 707.

Comment, en cas de destruction totale, doit-il être statué sur les diverses prétentions des cotérentes relatives à la reconstruction ? 708.

Quid si l'édifice a péri par le fait ou la faute de l'une des parties ? *Ibid.*

Quid si la partie qui se refuse à reconstruire, abandonne ses droits dans le sol ? *Ibid.*

Comment doit procéder celui qui veut reconstruire seul sans la concours des autres. *Ibid.*

Pourrait-on, en pareil cas, demander la licitation du sol ? *Ibid.*

Voy. encore *Édification*.

Des maisons menaçant ruine. Voy. *Ruine*.

MAJORITÉ. Pourquoi le vote de la majorité doit être regardé comme la volonté de tout le corps délibérant. 835.

MANGÈRES. Voy. *Mines*.

MANGÉTOIRES. Les râteliers et mangeoires d'écurie sont immeubles par destination. 143, 144, 153.

MARAI. Le dessèchement d'un marais peut être ordonné aux frais du propriétaire, et malgré lui. Principes sur lesquels se fonde cette restriction au droit de propriété. 14, 61.

Les marais sont assujettis à la contribution foncière, quelque modique que soit leur produit. 607.

Comment les propriétaires peuvent s'en affranchir en renonçant à leur propriété au profit de la commune sur le territoire de laquelle ils sont situés. 607, 608.

Appartiennent au domaine communal les marais situés dans l'enceinte des communes, et dont aucun particulier n'est reconnu propriétaire. 604.

MARCHÉS. Voy. *Carrières*.

MARCHÉS. Du produit des droits de place dans les marchés. Fait partie des recettes ordinaires des communes. 901.

(Les chiffres renvoient aux numéros et non à la page.)

MAÇONNILLIERS. Voy. *Fabriques*.**MARIAGE.** Des effets du mariage sans traité nuptial. 86.**MARINE.** Martelage des bois de marine dans les forêts de particuliers. Voy. *Bois de marine*.**MAÏNE.** Son extraction à ciel ouvert n'est soumise à aucun règlement restrictif du droit de propriété. 714.Voy. encore *Carrières*.**MAÎTEAUX.** De ceux des forges et mines. Voy. *Usines*.**MANTILLADE.** De celui des bois de marine dans les forêts de particuliers. Voy. *Bois de marine*.**MATÉRIAUX.** Ceux provenant de la démolition d'un édifice, en assemblés pour en construire un nouveau, sont meubles par leur nature. 201.Jusqu'à ce qu'ils soient employés dans une construction. *Ibid*.Quand ils sont immeubles. *Ibid*.

De l'emploi fait des matériaux d'autrui par un propriétaire, pour construire sur son fonds. Quelles en sont les conséquences. 558.

De l'emploi fait par un possesseur, de ses matériaux pour construire sur le sol d'autrui. 550 et suiv.

De l'emploi fait par un possesseur, des matériaux d'autrui pour construire sur son fonds. Quelles en sont les conséquences. 563.

Voy. encore *Édification; Meubles*.

De l'extraction de matériaux dans les fonds de particuliers pour l'entretien d'un établissement public. Formalités particulières pour cet objet. 650.

MATIÈRES. Voy. *Spécialisation*.**MATIÈRES D'OEUF ET D'ARRÊT.** De celles qui sont délaissées dans les greffes et conciergeries. Leur dévolution. 422.**MAUVAISE FOI.** Ne se présume pas. 567.

Caractères de la mauvaise foi en matière de possession. Restitutions de fruits imposées au possesseur de mauvaise foi. 461, 462, 551.

Le possesseur de mauvaise foi répond des fruits d'autrui qu'il a voulu placer. *Aller* du possesseur de bonne foi. 483.

Des impôts. Comment le possesseur de mauvaise foi doit-il les supporter? Peut-il avoir, lors de son éviction, quelque répétition à faire à ce sujet? 553, 554.

Comment le possesseur de mauvaise foi est-il responsable de la chose péris ou perdue entre ses mains? 484 et suiv.

Dans quel cas doit-il, sous ce rapport, être traité comme un véritable voleur? 406.

Des dépenses dont on doit tenir compte au possesseur de mauvaise foi, lorsque la chose n'a pas péri. 467, 552, 556, 577. Voyez encore *Édification; Plantation; Bonne foi*.

Des dégradations commises par la possession de mauvaise foi. Leurs conséquences. 564.

MEUBLES. Sont meubles par leur nature. 199.Ne sont pas comprises parmi les meubles meublants. 512. Ni dans le mot *meubles* employé sous autre addition ni désignation. 513.**MÉLANGES.** Voy. *Accession*.**MÉMOIRE.** De celui qui doit être produit au préalable, sous peine de nullité, par le demandeur, dans les causes contre l'État. 849.Cette formalité est-elle nécessaire, même dans les causes arguées? *Ibid*.

De la même formalité dans les actions à introduire contre les communes ou les départements. 810, 860, 918.

De la même formalité dans les actions à introduire contre les fabriques. 878.

Ca mémoire interrompt la prescription et toute déchéance. 919.

MER. Ne peut, à cause de son immensité, être reconstruite dans le domaine ou la possession privée de l'homme. 2.

Les ports de mer sont, dans notre état de civilisation, placés, par l'autorité publique, en dehors de toute possession privée, et ne peuvent être l'objet du droit de propriété. 2, 6, 8, 10.

Du droit de pêche en mer. Il appartient à tous. Le poisson qui y est pris devient légitimement la propriété du premier occupant. 567.

Des épaves de mer. Ce que c'est, et à quoi elles sont dévolues. 414 et suiv.

MESURES. Voy. *Mines*.**MESURES.** Voy. *Moutons*.**MESSAGERIES.** Leur régie est, sauf le cas de force majeure, ou défaut d'emballage, responsable des paquets, ballots et marchandises qui lui sont confiés. 423.Comment ces objets, lorsqu'ils n'ont pu être délivrés faute d'adresse ou de réclamation, sont, à titre d'épaves, dévolus à l'État. *Ibid*.Délai accordé aux propriétaires pour les réclamer. *Ibid*. Dixième perçu par la trésorerie sur la prix des places dans les messageries. Ce dixième n'est dû ni à raison du transport des marchandises, ni à raison des places établies sur l'impératrice. *Ibid*.**MESURAGE.** Du produit des droits de mesurage. Fait partie des recettes ordinaires des communes. 101.**MÉTIER.** Des choses qui ne consistent que dans le nombre, le poids ou la mesure. Voy. *Choses fungibles*.**MÉTIERES.** Instruments des arts et métiers. Ne sont pas compris parmi les meubles meublants. 512.Ni dans le mot *meubles* employé sous autre addition ni désignation. 515.**MUSULES.** Ce que c'est. Étymologie du mot. 5, 52, 196.

Division générale des biens en meubles et immeubles. Importance de cette division pour l'intelligence et l'application des lois. 62.

Des *autres espèces de meubles*. Des biens meubles par leur nature. 199, 100.Des animaux employés au service de l'homme. *Ibid*.Des ustensiles de ménage, linges, bibis, équipages, données à comestibles, effets garnissant les appartements. *Ibid*. De l'argent, des livres, bijoux et pierreries, tableaux, gravures, médailles, statues. *Ibid*.

Des outils et instruments employés dans les métiers, arts et sciences. 200.

Des bateaux, bacs, navires, moulins et halles sur bateaux, salines non fixées sur piliers. *Ibid*.

Des matériaux provenant de la démolition d'un édifice, en assemblés pour en construire un nouveau. 201.

La vente d'un bâtiment à démolir est vente d'objets mobiliers. 92 (à la note).

Des fleurs, arbutus, orangers, plantés dans des vases ou caisses. *Ibid*.Des matières extraites d'une mine, et des approvisionnements d'usine. *Ibid*.

Une mine de fer d'alluvion est-elle, par sa nature légale, meuble ou immeuble? 710.

Un fonds de boutique a-t-il la nature de meuble? *Ibid*. et 202.

Les fruits pendans par racines sont immeubles, comme accessoires du fonds; mais deviennent meubles au moment où ils en sont séparés. 89.

Conséquences qui résultent de leur nature. Voy., pour les développemens, au mot *Fruits*.Les bois ont, sous ce rapport, sauf quelques exceptions, la même nature que les récoltes ordinaires. 86. Voy. *Bois*.

(Les chiffres renvoient aux numéros et non à la page.)

De l'étendue de la signification du mot *meuble* dans les dispositions de l'homme ou de la loi. 309.

Des meubles corporels et incorporels. 3.

Des meubles rifs. 310.

Des meubles meublants. 311, 312.

L'argenterie fait-elle partie des *meubles meublants*? 311 2°.

Quid à l'égard des carrosses et des chevaux? 311 3°.

Quid de la batterie de cuisine? 311 4°.

Quid du linge? 311 5°.

Des livres? 311 6°.

Des armoires et rayons qui les renferment? 311 7°.

Quid de l'expression *biens meubles et effets*? 311 8°.

Du don d'une maison meublée. 313.

Quid si on léguait une maison garnie? 313 2°.

Du don d'une maison avec tout ce qui s'y trouve. 314.

La vente ou le legs fait dans les termes de l'art. 336, comprennent-ils les bardes ou le liège du corps du vendeur ou du donateur? 314 3°.

Que comprend le legs des objets mobiliers qui se trouvent dans la maison du testateur? 314 3°.

Que comprend le legs des meubles et effets de la maison d'habitation du testateur? 314 4°.

Quid si on léguait tout le mobilier qui se trouve dans une localité? 314 5°.

L'article 556 reçoit-il l'application dans le cas de donation *inter vivos*? 314 6°.

Du mot *meubles* employé sans aucune addition ni désignation. 302, 315.

Sens des mots *mon meuble*, *mes meubles*, employés par un testateur. La loi ne dit pas ce que comprend le mot *meuble*. 315 5°.

La loi n'emploie jamais le mot *meuble* dans le sens restreint de l'art. 553. 315 5°.

L'art. 553 est-il limitatif? 315 6°.

Dans les dispositions de l'homme, le mot *meubles* a parfois une signification plus étendue; d'abord s'il y a opposition avec le mot *immeubles*. 315 3°.

Quid s'il y a cumul des meubles et des immeubles? 315 5°.

La signification de ce mot peut être restreinte par quelque indication. 315 7°.

Signification des mots *mes meubles* en totalité, ou *tous mes meubles* sans désignation de lieu. 315 8°.

Des expressions *biens meubles*, *mobilier*, *effets mobiliers*. 316.

Il est douteux que dans la pensée de tous ceux qui ne sont pas familiarisés avec le code, les termes *mobilier*, *effets mobiliers*, doivent comprendre tous les biens mobiliers quelconques. 316 2°.

Des *meubles* par la détermination de la loi. Des droits de créances pécuniaires; des obligations et actions ayant pour objet des sommes exigibles ou effets mobiliers; des droits d'usufruit et usage établis sur des meubles. 173, 305.

Le droit d'exploiter une carrière est meuble. 92 (à la note).

Quand le droit de chasse est-il meuble? 387 10°.

Le trésor est meuble. 404 2°.

L'action résultant de la vente d'un fonds est meuble pour le vendeur, et immeuble pour l'acquéreur. 173.

Comment une action peut être tout à la fois meuble et immeuble pour la même personne. 173.

Des droits de coupes de bois à exploiter; des droits de fermage ou loyers ordinaires sur les immeubles. 905.

Des actions ou intérêts dans les compagnies de finance, de commerce ou d'industrie. 304, 785.

Des actions sur la banque de France. Elles peuvent être immobilisées. 234, 107 5°, 6°, 7°.

Formalités nécessaires pour l'extinction de celles qui appartiennent à des mineurs ou interdits. 257, 260.

Des actions ou intérêts dans les compagnies de finance, de commerce ou d'industrie. A l'égard de chaque associé, et tant que dure la société, elles sont meubles par la détermination de la loi, encore que des immeubles dépendent de ces entreprises appartenant aux compagnies. 304, 785.

Pourquoi les actions dans les compagnies sont meubles, encore bien que les immeubles en dépendent. *Secus* après la dissolution. L'expression *compagnie* est-elle exclusive des autres sociétés? Actions sur des mines. Péages. Sens spécial du mot *action*. Conséquence de la nature mobilière des actions. 204.

L'article 550 ne s'entend que des immeubles dépendants de l'entreprise. 204 2°.

Les fonds auxquels seraient attachés les profits d'une entreprise ne seraient pas meubles, mais seulement les profits. Il en serait de même des fonds acquis par une compagnie dont l'objet serait d'acheter des terres pour les mettre en valeur. 204 5°.

Au contraire, les actions d'une compagnie qui aurait pour objet le dessèchement d'un marais seraient meubles. 204 6°.

Droits des créanciers de l'associé, quant aux immeubles de la société. 301 5°.

Droits des créanciers de l'associé, quant aux actions. Différence entre les créanciers d'un tel associé et ceux d'un héritier. 204 6°.

Si la société subsiste encore après la mort d'un associé qui a légué son mobilier, son intérêt appartient au légataire et le résultat du partage est sans influence sur l'effet du legs. 204 7°.

Mais si le sociétaire testateur meurt après la dissolution de la société, le droit du légataire, quant à l'effet, se détermine par l'effet du partage. 204 8°.

Il en est de même si la société est de nombre de celles qui se dissolvent par la mort des associés. Controverses avec Roulard de Villargues et Chavet. 204 9°.

Cas dans lesquels l'action ou l'intérêt tombe dans la communauté. 204 10°.

Quid des *rentes*? Explications à donner. Renvoi. 205.

Des rentes. Leurs diverses espèces. 205.

Observation incidente sur le changement du système monétaire. Mode de paiement des rentes ou créances stipulées en livres tournois. 206.

Des rentes viagères ou à fonds perdu. Ce que c'est; leur nature et leurs effets. 207. Et voyez, pour les développements, *Rente viagère*.

Des rentes constituées. Ce que c'est; leur nature et leurs effets. 225. Et voyez, pour les développements, *Rente constituée*.

Des rentes foncières. Ce que c'est; leur nature et leurs effets. 265. Et voyez, pour les développements, *Rentes foncières*; *Actions mobilières*.

Des *meubles* qui prennent la qualité d'immeubles lorsqu'ils sont destinés en service ou à l'exploitation d'un fonds, sans y être incorporés. 104.

De ceux qui prennent la qualité d'immeubles comme étant incorporés à un immeuble réel. 140.

Voyez, pour les développements, au mot *Immeubles* par destination.

La code civil qualifie *meubles* toutes les rentes, ainsi que les actions sur des compagnies de finance, etc.; mais des dispositions ultérieures ont autorisé des dérogations à ce principe. 107 5°.

Décret du 16 janvier 1808, relatif à l'immobilisation des actions sur la banque de France. 107 6°.

(Les chiffres renvoient aux numéros et non à la page.)

Statut du 1^{er} mars 1868, relatif à l'immobilisation des mêmes actions et des rentes sur l'État pour la formation d'un majorat. Décret du 30 décembre suivant, relatif au même objet. 197 7^e.

Décret du 16 mars 1810, qui a étendu les dispositions des précédents aux actions des canaux d'Orléans et du Loing. 197 8^e.

La division et la propriété exclusive des meubles comme des immeubles dérivent essentiellement du droit naturel. 24 et suiv.

Les meubles sont moins précieux que les immeubles d'une même valeur pécuniaire, et pourquoi. 66.

Leur domaine s'acquiert par la tradition. 85.

En fait de meubles la possession vaut titre. 435, 489. Action qui appartient néanmoins au maître de la chose perdue ou volée pour la récupérer. *Ibid.*

Des effets de la vente du même meuble faite successivement à plusieurs. 493.

Les meubles n'ont pas de suite par hypothèque. Si ce principe s'applique aux immeubles par destination qui ont été distraits par le propriétaire. 159.

N'est point admis contre la vente de meubles l'action en rescision pour cause de lésion; et pourquoi. 4, 85.

Du droit d'accession relativement aux meubles. Voy. *Accession*; *Régulation*; *Spécification*; *Atillage*.

MEDALLS COMPOSÉS ET INCOMPOSÉS. 3.

MEDALLS MÉTALLIQUES. 311, 312, 313.

MICHAËL VITE. 310.

MIEL. Voy. *Ruches à miel*.

MINÉRAUX. Voy. *Mines et Minières*.

MINES. Ce que c'est; et distinction entre les mines proprement dites et les minières. 715, 744.

Importance de cette espèce de biens; et restrictions apportées au droit de propriété, en ce qui concerne leur exploitation. 714, 767.

Leur importance par rapport aux besoins de la société. 737, 745.

Des minières. Voy. *Minières*.

Des mines proprement dites. Ce qu'on entend par là. Leurs diverses espèces. Si elles dégénèrent en minières lorsqu'elles proviennent d'être exploitées à ciel ouvert. 744.

Rapport analytique des lois tant antérieures que nouvelles sur les mines. 756.

Sous l'empire du droit romain, elles n'étaient point, quant au domaine de propriété, distinguées des autres biens. Droit de mine dont elles étaient seulement frappées au profit du Trésor. *Ibid.*

Dispositions analogues des anciennes ordonnances de nos rois sur ce point. 739.

Erreur des auteurs qui ont enseigné que la propriété des mines faisait anciennement, en France, partie des domaines du roi. *Ibid.* et 740.

Loi du 28 juillet 1791. 741.

Arrêté du Directoire du 3 nivôse an vi, sur les justifications à faire par les concessionnaires et leurs ayants cause. *Ibid.*

Loi du 13 pluviôse an xi sur les formalités qui doivent accompagner les demandes en concession de mines. *Ibid.*

Loi du 21 avril 1810, sur la nature civile et le régime actuel des mines. *Ibid.*

Décret impérial du 18 novembre 1810 sur l'organisation du corps des ingénieurs des mines. *Ibid.*

Décret impérial du 8 mai 1811 sur la répartition des redevances imposées aux mines au profit du Trésor. *Ibid.*

Différence fondamentale entre la nature des concessions de mines sous les lois anciennes, et la nature de ces mêmes concessions sous la loi du 21 avril 1810. 177, 740, 765, 767.

La loi du 21 avril 1810 n'a point abrogé entièrement celle du 28 juillet 1791. 743.

DE LA DÉCOUVERTE ET DE LA DÉCOUVERTE DES MINES. 747.

De la découverte des mines, considérée comme moyen d'acquiescer par droit de premier occupant. 388.

Les mines appartiennent d'abord au propriétaire du sol supérieur. 397.

Motifs néanmoins qui ont fait soumettre ce genre de propriété à des règlements particuliers d'administration publique; et comment leur disponibilité appartient au domaine public du corps social. 507, 747, 767, 768, 807.

Mais tant qu'il ne s'agit que d'explorations préliminaires, tout propriétaire est libre de les faire ou souffrir sur son fonds. 748, 757.

Un tiers le peut aussi, malgré la propriété, mais avec l'autorisation du gouvernement. *Ibid.* et 808.

Formalités nécessaires pour l'obtenir; par qui elle doit être donnée; pour quel temps elle est donnée; conditions imposées à son exercice; et eas de révocation. 749, 808.

Des difficultés qui peuvent s'élever lors des travaux de recherches de mines, et des autorités compétentes pour y statuer. 750.

Du cas où la recherche est faite par le propriétaire, ou avec sa permission. Les tribunaux ordinaires sont alors seuls compétents. *Ibid.*

Du cas où la recherche a lieu par un tiers avec l'autorisation du gouvernement. C'est le conseil de préfecture qui est alors seul compétent. *Ibid.*

De l'indemnité à payer au propriétaire pour le dommage qui résultera des fouilles. Doit être préalable. 746, 749, 808. Comment y pourvoir ainsi avant que le dommage ne soit encore fait ni connu d'avance. 751.

Des eas où les recherches de mines ne peuvent avoir lieu qu'avec le consentement formel du propriétaire, sans que le gouvernement puisse les autoriser malgré lui. 752.

Développement et explication de l'article 11 de la loi du 21 avril 1810 sur ce point. Jurisprudence de la cour de cassation. *Ibid.* et suiv.

Cet article est-il applicable à un enclos sans habitations, et isolé dans la campagne? *Ibid.*

DE LA RECHERCHE EN CONCESSION DE MINES. Formalités à employer pour obtenir la concession. 758, 806.

Les mines qui s'exploitent à ciel ouvert ne sont sujettes ni à concession, ni aux taxes établies par la loi. 755.

Les actes de concession de mines sont dans les attributions exclusives du pouvoir administratif. 747, 767, 768, 807.

Il en est de même des questions relatives aux vices d'exploitation compromettant la sûreté publique ou les besoins des consommateurs. *Ibid.*

Il en est de même de la surveillance et de la direction des travaux d'exploitation. *Ibid.*

Nécessité des concessions de mines. Elles ne peuvent être supprimées par aucune prescription. Sans elles, celui qui exploite ne peut avoir la bécotie du passeroire. 758.

Publications préalables. Leur importance. Doivent être observées à peine de nullité de la concession. 750.

Des oppositions à former à l'ordonnance de concession. 760, 807.

De l'obtention de l'ordonnance de concession et de ses effets. 781.

Le gouvernement est seul juge des motifs de préférence entre divers demandeurs. Égards dus néanmoins au propriétaire du fonds et à l'inventeur de la mine. *Ibid.*

Des cas où les concessions de mines ne peuvent être accordées par le gouvernement qu'avec le consentement formel du propriétaire de la surface. 752.

(Les chiffres renvoient aux numéros et non à la page.)

Développements et explications des dispositions de loi sur ce point. Jurisprudence. 753 et suiv.

Comment on peut, dans les cas dont il s'agit, obtenir le révoquant de l'ordonnance de concession qui aurait été injustement rendue. *Ibid.*

Comment l'ordonnance de concession opère un partage véritable du fonds en tranches horizontales. Effets de ce partage. 764.

Comment elle produit un nouvel immeuble négué à perpétuité au concessionnaire. 307, 763, 779, 742, 765.

Ce nouvel immeuble est franc de toutes charges pesant sur la propriété de surface : il peut être aliéné ou hypothéqué isolément. *Ibid.*

Sont meubles par leur nature les matières et mines qu'on en extrait. 301, 763.

Ces produits sont classés en rang des frels, du moment que la mine est ouverte et mise en exploitation régulière. 101.

Les approvisionnements de mines dans les forges conservent leur nature de meubles, et ne sont point immobilisés par destination. 135.

Les bâtiments, puits, galeries, pompes et machines, et autres travaux établis pour l'exploitation des mines, sont immeubles par destination, et excessives non du sol sur lequel ils reposent, mais du corps de la mine. 156, 742.

Les chevaux, agers, outils et ustensiles servant à la même exploitation, sont également immeubles par destination. 115, 156, 782.

Malgré cette qualité d'existence, quant aux chevaux, que pour ceux attachés exclusivement aux travaux intérieurs des mines. 115, 156, 158 et à 158 Co.

Voyez Immeubles par destination.

Sont meubles les actions dans les sociétés d'exploitation, ainsi que les approvisionnements. 304, 763.

Avant le loi du 21 avril 1810, les concessions de mines ne conféraient qu'un droit mobilier tombant en communauté par le mariage du concessionnaire. 177, 763.

Aujourd'hui la mine s'est acquise de commencement que lorsqu'elle est concédée aux époques depuis le mariage. *Ibid.*

Quid, aujourd'hui, de la mine concédée avant le loi du 21 avril 1810, et avant le mariage, à l'un des époux marié depuis, mais sous l'empire de la loi ancienne ? 764.

Des divers cas dans lesquels la mine de surface sert à l'usage des mines ou du concessionnaire. De l'indemnité en faveur du propriétaire de surface. 307, 765, 777.

Des hypothèques. 745.

De l'indemnité en faveur de l'inventeur. 388, 765.

Du privilège en faveur de ceux qui ont fourni les fonds pour les recherches et pour la construction des machines nécessaires à l'exploitation. 763.

Des redevances à payer à l'État. *Ibid.*

De l'indemnité à raison des travaux ou recherches antérieures à la concession. Comment elle est distincte de celle donnée personnellement à l'inventeur. *Ibid.* et 768.

Des conditions et formalités imposées aux concessionnaires, lorsque les concessions sont faites à plusieurs personnes ou à une société. 766.

De la nature du droit de propriété qui appartient au concessionnaire dans la mine qui lui a été légalement concédée. 177, 742, 767.

Des restrictions apportées, en cette matière, à la propriété parfaite, soit sous le rapport du droit de jouir, soit sous le rapport du droit de disposer. 714, 742, 767.

La jouissance est continuellement soumise à la surveillance et au contrôle de l'administration. 767.

Le concessionnaire n'est pas libre de cesser ou suspendre cette jouissance sans cause légitime. *Ibid.*

De la cession à forceur par un concessionnaire de mine qui veut pousser ses travaux d'exploitation sous d'autres exploitations, ou sous des maisons et habitations. 757, 807.

Des conditions et formalités imposées aux héritiers, donateurs ou ayants cause des concessionnaires, pour qu'ils puissent jouir de l'effet du transport des concessions de mines. Arrêté du Directeur de Salsigne au v. 767, 768.

Cet arrêté est-il érogé par le loi du 21 avril 1810 ? 759 et suiv.

De la condition spéciale imposée à la vente par lois ou au partage d'une mine. 766, 769.

Lorsque plusieurs propriétaires voisins sont concessionnaires collectifs de la mine au-dessous, si, par leur traité d'association, ils conviennent que chacun d'eux n'exploite que sous son héritage, cette clause est-elle obligatoire sans formalités ultérieures ? 775.

En quoi consistent les droits de celui auquel on a simplement légué l'usufruit d'une mine ? 101, 774.

Des charges qui pèsent sur cet usufruit, et du règlement de ses intérêts avec le propriétaire. 774.

En quoi consistent les droits de celui auquel on a légué au droit d'usage sur une mine ? 775.

Distinction entre le droit d'usage servitude réelle, et le droit d'usage-servitude personnelle. *Ibid.*

Des droits qui, après la concession de la mine, restent au propriétaire de la surface ou du fond. 776.

De l'indemnité qui lui est accordée à raison de l'expropriation d'une partie de son fonds. En quoi elle consiste, et quelle est sa mesure. 777.

Doit-elle être payée en argent, ou peut-elle être exigée et offerte en qualité de produit de la mine en nature ? 778.

Elle est comprise dans l'indemnité du fonds de surface comme accessoire inséparable. 779.

Cette indemnité ou rente est une vraie propriété immobilière. *Ibid.*

Elle est irrédimable de la part du propriétaire de la mine. 780.

Elle affecte hypothécairement, et par privilège de premier ordre, le corps de la mine. *Ibid.*

Préjudice considérable, nonobstant le droit à l'indemnité, résulte d'une concession de mine, pour les propriétaires de la contrée. *Ibid.*

L'indemnité n'est due par le concessionnaire aux propriétaires de surface, qu'à mesure qu'il étend ses galeries sous leurs héritages. *Ibid.*

De la pénalité qui peut être encourue par les concessionnaires de mines. 761.

En quoi elle diffère essentiellement de l'abandon des mines. 780.

De la déchéance pour inobservation de conditions explicites imposées dans l'acte de concession. 781.

De la déchéance pour inobservation de conditions implicites seulement. *Ibid.*

Quelle est l'autorité compétente pour prononcer le jugement de déchéance. 782, 791.

A quel écartement-il d'intenter l'action en déchéance contre le concessionnaire ? 783.

De la déchéance encourue pour défaut de paiement des taxes de travaux d'assèchement ordonnés par l'administration. 783, 784.

Quid si quelques-uns seulement des concessionnaires avaient fait ce paiement ? Leur déchéance entraînerait-elle celle des autres ? *Ibid.*

Les réclamations sur les taxes sont de la compétence du conseil de préfecture. 783.

De même pour celles relatives à l'exécution des travaux. *Ibid.*

(Les chiffres renvoient aux numéros et non à la page.)

Publication de la décision administrative contre les concessionnaires déchu. 781.

Avance provisoire par l'administration, du montant des taxes dues par la concession abandonnée. *Ibid.*

Adjudication publique de la mine abandonnée. Doit avoir lieu, en ce cas, par voie administrative. *Ibid.*

Conditions à remplir par les adjudicataires. *Ibid.*

Comment est attribué au concessionnaire déchu le prix de l'adjudication. *Ibid.*

La concessionnaire déchu peut, jusqu'au jour de l'adjudication, arrêter les effets de sa déposition. 785.

Ce que devient la mine, s'il ne se présente aucun soumissionnaire. *Ibid.*

Du règlement des intérêts des créanciers du concessionnaire déchu. Doit avoir lieu en justice ordinaire. *Ibid.* et *suiv.*

En quoi consiste désormais le gage de leurs créances. *Ibid.* Des simples créanciers judiciaires. 786.

Des créanciers hypothécaires. Peuvent-ils tous leurs droits dans la chose si la déchéance a été prononcée pour défaut d'exécution d'une clause résolutoire expresse. *Ibid.*

Adresser si la déchéance a eu lieu pour abus, malversation, ou défaut de paiement des taxes. 787.

Des créanciers privilégiés. 788.

Des actions et des charges qui appartiennent au nouveau concessionnaire. *Ibid.*

Sur l'abandon des mines. Ce que c'est, et en quel il diffère essentiellement de la déchéance. 789.

Pour le faire, il faut avoir la capacité d'allouer ou être dûment autorisé. 790.

Comment les abandons de mines sont le plus ordinairement des réserves de biens faites par les concessionnaires débiteurs à leurs créanciers. *Ibid.*

De l'autorité compétente pour statuer sur les difficultés qui peuvent s'élever entre le débiteur et ses créanciers, ou entre les créanciers vis-à-vis l'un de l'autre. 791, 792.

De la distribution du prix de la mine en cas de concours entre divers ordres de créanciers. 793.

De l'abandon pur et simple qui serait motivé sur l'épuisement de la mine. A quelle autorité la déclaration en doit-elle être faite? 795.

Des débats qui peuvent s'élever à ce sujet, et comment le propriétaire de surface peut y intervenir. 791.

Si l'administration décide que la mine n'est pas épuisée, la concessionnaire est-elle forcée malgré lui d'en continuer l'exploitation? 795.

Si l'on peut faire, en ce cas, l'abandon pur et simple de la mine, et quelle soit vendue, peut-il réclamer le prix d'adjudication? *Ibid.*

Si la mine n'est pas remise en vente, le concessionnaire ne peut-il pas retirer ses machines et après? *Ibid.*

Des conflits d'intérêts qui, en cas de déchéance ou d'abandon, peuvent s'élever entre l'ancien concessionnaire et celui qui lui a succédé. 796.

De l'indemnité à payer par celui-ci pour les machines ou machines qu'il trouve établies, et qui peuvent lui être encore utiles dans son exploitation. *Ibid.* et *suiv.*

De l'autorité compétente pour statuer sur les difficultés élevées à ce sujet. *Ibid.*

Des rapports d'intérêts qui ont lieu entre les propriétaires des mines et ceux des terres de surface, et des débats qui peuvent s'en suivre. 797.

De l'action en délimitation du fonds de surface, intentée à raison de ce que la propriétaire aurait obtenu la concession particulière de la mine qu'il contient. Doit être portée en justice ordinaire. 797.

Des contestations portant sur la redevance indemnitaire due à raison de l'exploitation. Doivent être aussi portées en justice ordinaire. 797.

Des contestations sur l'exécution des travaux nécessaires pour extraire et enlever la mine à travers les fonds de surface. Doivent être portées en justice administrative. 798.

Mais la quotité des indemnités et dommages-intérêts résultant de l'exécution de ces travaux ne peut être fixée qu'en justice ordinaire. *Ibid.*

Des rapports et conflits d'intérêts qui peuvent avoir lieu entre les propriétaires de surfaces mines et les propriétaires des terres de surface. 799.

Quelle autorité est compétente pour statuer sur leurs actions en délimitation. 797, 799.

Des contestations qui peuvent avoir pour objet les dommages causés par la perforation du cours des eaux souterraines. 799.

Du cas où les travaux de l'un des concessionnaires détermineraient l'inondation dans les galeries de l'autre. *Ibid.*

Du cas où, au contraire, ils serviraient à la faire écouler en attirant les eaux. *Ibid.*

Comment, dans ces deux cas, il doit être pourvu à la réparation du dommage causé. *Ibid.* et *suiv.*

Règlement des travaux d'assèchement dans les mines. 801.

Des travaux d'assèchement à faire en cas d'inondation dans les mines. Comment, par mesure de sûreté publique, le gouvernement peut forcer les concessionnaires à exécuter ces travaux. *Ibid.*

Formalités administratives préalables. Composition d'un syndicat gérant. *Ibid.*

Etablissement du rôle de taxes pour le recouvrement du prix des travaux. 795, 802.

Les réclamations des concessionnaires sur leur quote-part dans les taxes, sont de la compétence du conseil de préfecture. 783.

Déchéance pour défaut de paiement des taxes. 781.

Publication de la décision administrative contre les concessionnaires déchu. *Ibid.*

Avance provisoire par l'administration du montant des taxes dues par la concession abandonnée. *Ibid.*

Adjudication publique de la mine abandonnée. Doit avoir lieu, en ce cas, par voie administrative. *Ibid.*

Conditions à remplir par les adjudicataires. *Ibid.*

Comment est attribué au concessionnaire déchu le prix de l'adjudication. *Ibid.*

Jusqu'à quelle époque et comment le concessionnaire déchu peut arrêter les effets de sa déposition. 785.

Ce que devient la mine s'il ne se présente aucun soumissionnaire. *Ibid.*

Du règlement des intérêts des créanciers du concessionnaire déchu. *Ibid.* et *suiv.*

Des exploitations de mines dans les pays atteints par l'insécurité publique. 803.

Nature de la surveillance exercée sur les exploitations par les ingénieurs des mines. *Ibid.*

Des mesures à prendre par l'administration, si les concessionnaires restreignent ou suspendent indûment leurs exploitations. *Ibid.*

Quel est le travail compromettant la sûreté publique. *Ibid.*

Des autorités qui peuvent être compétemment saisiées en ce qui concerne les mines. 801 et *suivants.*

Des expertises qui peuvent avoir lieu au sujet des mines. Principe général sur la compétence des autorités appelées à en connaître. 806.

Des expertises judiciaires. Dans quels cas elles ont

(Les chiffres renvoient aux numéros et non à la page.)

lieu; leur forme; choix des experts; conclusions du ministère public. 869, 810, 812.

Des expertises administratives. Dans quels cas elles ont lieu. 811.

De cas de l'indemnité à payer par les concessionnaires de mines, pour travaux de recherche antérieurs à l'acte de concession. *Ibid.*

De cas d'indemnité à payer par un nouveau concessionnaire déchu, à raison des travaux utiles exécutés par celui-ci pendant sa jouissance de fait. 813.

De cas d'indemnité à payer par un nouveau concessionnaire au précédent concessionnaire qui a abandonné la mine, à raison des travaux utiles qu'il y a laissés. *Ibid.*

De cas d'indemnité à payer par les concessionnaires aux propriétaires de surface, à raison de l'occupation ou des dégradations de leurs fonds par les travaux de recherche ou d'exploitation. 814.

Voyez Foultes; Hypothèque; Immeuble.

MINÈRES. Le mineur et l'interdit ne peuvent, sans les formalités judiciaires requises pour l'aliénation de leurs immeubles, renoncer à une servitude acquise, ni consentir l'établissement d'une nouvelle. 167, 168.

Il en est de même s'il s'agit de la constitution d'une hypothèque sur le fonds pupillaire ou de l'interdit. 169.

Mais pour consentir la radiation de l'hypothèque, il suffit d'être capable de recevoir un paiement et d'en donner valable quittance. Un mineur émancipé, assisté de son curateur, ou un tuteur seul, peuvent donner mainlevée. *Ibid.*

Le mineur peut demander la nullité des ventes d'héritages qu'il aurait faites sans employer les formalités voulues par la loi. Quelle est la nature de cette action en nullité? Est-elle mobilière ou immobilière? 181.

L'incapacité des mineurs ou interdits ne peut être opposée par ceux qui ont contracté au judiciairement quasi-contracté avec eux. 915.

Il en est de même du vice d'un jugement antérieur précédé des conclusions du ministère public dans les contestations qui les intéressent. *Ibid.*

Des formes diverses auxquelles sont assujetties les ventes de biens de mineurs, suivant qu'il s'agit de meubles ou d'immeubles. 84.

Des formalités pour l'aliénation des rentes qui leur appartiennent. 235, 236, 237.

De leurs actions sur la banque de France. 240.

Voyez encore Incapables.

MINIÈRES. Des minières et des établissements de forges destinés à leur manipulation. 715.

Ce qu'on entend par minières. *Ibid.* et 753.

Lois positives auxquelles est soumise leur extraction et exploitation. 716.

Ne sont sujettes ni à concession, ni aux taxes établies sur les mines proprement dites. 733.

Indemnité au propriétaire, lorsque c'est un tiers qui les exploite. Par qui elle doit être fixée. 716.

Quand les minières rentrent dans la classe des mines proprement dites. *Ibid.* et 733, 735.

Des minières de fer d'alluvion. Leur origine naturelle. 717, 718.

Quelle est la nature légale d'une minière de fer d'alluvion? Est-elle mobilière ou immobilière? 710.

Si le fonds renfermant la minière a été hypothéqué et immobilisé, quel est le droit de la mine extraite postérieurement à la dénonciation de la saisie au saisi? *Ibid.*

Des droits qui appartiennent à l'usufruitier ou à la communauté sur les minières en tant qu'elles sont ou non déjà en exploitation lors de l'ouverture de l'usufruit. *Ibid.*

Des droits qui appartiennent à la communauté si la minière découverte sur le terrain d'un tiers était concédée à l'un des époux. 720.

Des droits qui appartiennent au créancier hypothécaire en cas de diminution de valeur dans le fonds hypothéqué, par l'exploitation d'une minière. 721.

Comment il doit être pourvu à l'établissement des forges et patoisillons nécessaires à la manipulation du minéral. 722.

Comment doit être octroyée la permission du droit d'exploiter les minières de fer d'alluvion. 723.

Considérations sur le conflit qui doit s'élever entre l'intérêt public, l'intérêt des propriétaires de fonds, et celui des maîtres de forges. 724.

De cas où c'est le propriétaire lui-même qui veut exploiter le minéral. 725, 726, 728.

De cas où, à son défaut, les maîtres de forges peuvent être autorisés à faire l'exploitation. Leurs obligations, en ce cas, vis-à-vis du propriétaire. 729.

Des indemnités à payer aux propriétaires de fonds dégradés par l'établissement de forges et usines, et les fouilles nécessaires à l'exploitation des minières de fer d'alluvion. Mode de leur fixation. 716, 724, 728.

De conflit d'intérêts de plusieurs propriétaires d'usines qui ont besoin du minéral provenant de la même minière. 728.

De cas où l'un de ces propriétaires d'usine serait en même temps propriétaire du terrain contenant le minéral. 729.

De l'exploitation des minières dans les forêts de l'État ou des communes. 728.

Comment on doit statuer sur les conflits d'intérêts entre les maîtres de forges et les propriétaires, touchant l'achat du minéral. 730.

Pour être vendu et livré, ce minéral doit-il être brut ou déjà lavé au putois? 731.

Doit-on renouveler les expertises estimatives du minéral chaque fois qu'il s'agit d'un faire des livraisons au maître de l'usine? 732.

Des autorités compétentes pour statuer sur les difficultés relatives aux minières d'alluvion. 733.

De cas où il s'agit de statuer sur les prétentions contraires de plusieurs maîtres d'usines au produit de la même minière. *Ibid.*

De cas où il ne s'agit que de fixer le prix des livraisons de minéral. *Ibid.*

De cas où il s'agit de fixer ce prix de livraison, lorsque la minière vient à dégénérer en mine proprement dite. *Ibid.*

De cas de contravention aux conditions de durée imposées à l'exploitation des minières. *Ibid.*

Les mines ou minières exploitées à ciel ouvert ne sont sujettes ni à concession, ni aux taxes établies sur les mines proprement dites. *Ibid.*

Voyez Forges.

MINISTÈRE PUBLIC. Le défaut de conclusions du ministère public, dans les causes qui intéressent des incapables, des communes, ou l'État, ne donne lieu qu'à une nullité relative. 915.

MINISTÈRE DES CULTES. Voyez Curé.

MISE EN CHARGE. Comment a-t-elle lieu? et quels sont ses effets? 193.

MITOYENNETÉ. Peut être forcement acquise par tout propriétaire joignant un mur. Principes sur lesquels se fonde cette restriction au droit de propriété. 14, 22.

Des signes de la mitoyenneté des diverses espèces de clôtures entre les héritages. Conséquence de cette mitoyenneté. 300.

(Les chiffres renvoient aux *numéros* et non à la page.)

COMMENT, entre deux voisins, la propriété mitoyenne ou exclusive d'un arbre se détermine par la position de la tige, et non par celle des racines dispersées dans le sol. 575.

MOBILIER. Signification et étendue de ce mot. 516.

Voyez encore *Mobilier*.

MOÛTARÈNE. Voyez *Mines*.

MORNAË. Observation sur le changement du système monétaire, et ses effets relativement au paiement de certaines rentes ou créances. 206.

MONOPOLA. Voyez *Tobac*.

MORUMENT PUBLIC. Voyez *Travaux publics*.

MORALITÉ. De l'influence de la propriété sur la bonne moralité et l'industrie de l'homme. 1.

MORT CIVILE. N'étant point la rente viagère; *aller de l'autrui*. Motif de la différence. 215.

Met obstacle à ce que l'homme qui a conservé la vie naturelle et acquis de nouveaux biens, puisse les laisser encore à des héritiers. Ils sont dévolus à l'état comme biens en désérence. 423, 821.

MORT CIVILEMENT. Peut encore acquérir la propriété des biens par les contrats du droit naturel et des gens. 534.

Ne peut plus acquérir par succession, donation entre-vifs, ou testament. *Ibid*.

Le peut cependant par donation manuelle et purement mobilière. 632.

Peut-il acquérir par prescription? 656.

MOULINS. Des moulins à vent et à eau. De ceux qui sont immeubles par leur nature. 89.

Quid des moulins placés dans une rivière navigable ou flottable. *Ibid*. Voyez *Usines*.

Les moulins sur bateaux sont meubles par leur nature. 300.

Formes particulières auxquelles est néanmoins soumise la saisie de ces objets. *Ibid*.

MOUTONS. Ceux que le propriétaire nourrit sur son exploitation sont-ils immobilisés par destination? 115, 116.

Comment on distingue si le legs d'un fonds comprend celui du troupeau de moutons qui y était nourri. 116.

Voyez encore *Animaux*.

MULETS. Voyez *Chevaux*.

MUNICIPALITÉS. Voyez *Communes*.

MURS. Ceux des places de guerre font partie du domaine public. 816.

Des murs de clôture. Sont immeubles par leur nature. 89. Voyez encore *Clôture*.

Des murs mitoyens. Voyez *Mitoyenneté*.

Des gros murs. Voyez *Gros murs*.

N

NATIONALITÉ. Les droits de nationalité sont pour l'homme des droits de propriété. 11.

NAUFRAGE. Les débris d'un naufrage sont au rang des épaves maritimes; à qui ils sont dévolus. 412, 413, 414, 416.

Disposition relative à leur conservation provisoire, et à la recherche du maître auquel ils appartiennent. 417.

Abrogation du droit de bris et naufrage. 419 2°.

NAVIGES. Sont meubles par leur nature. 200.

Formes particulières auxquelles est néanmoins soumise la saisie de ces objets. *Ibid*.

NIVELLEMENT. Voyez *Egalité*.

NOM. Le nom propre et de famille est pour l'homme un droit de propriété. 12.

Formalités à remplir pour en changer ou le modifier. *Ibid*.

NOMBRE. Des choses qui ne consistent que dans le nombre, le poids ou la mesure. Voy. *Choses fongibles*.

NOVATION. De la novation qu'une obligation ou action peut éprouver dans son objet. 174.

Comment une action immobilière peut, par l'effet de cette novation, changer de nature et devenir mobilière. *Ibid*.

De l'étendue des effets qui peuvent résulter de cette novation; et des principes sur lesquels on doit régler les droits opposés de ceux qui prétendent à la créance après sa métamorphose. 175 et suiv.

NUË PROPRIÉTÉ. Ce que c'est. 13, 706.

NULLITÉ. De celle affectant les contrats ou les jugements pour cause d'incapacité de l'une des parties. Elle n'est que relative, et ne peut être opposée par la partie capable. 915.

O

OBÉLATIONS. De celles faites aux fabriques. Appartiennent à leurs revenus. 975.

OBÉLATIONS. Sont un mode d'acquiescer par l'empire du droit civil, celles pour qui la loi civile a établi des formes particulières. Les autres dérivent du droit naturel et des gens. 331, 614.

Comment elles sont meublées ou immeublées suivant l'objet pour l'oblation duquel elles sont instituées. 171 et suiv.

Voyez encore *Actions* et *Actions mobilières*.

OCCUPANT. Voyez *Occupation*.

OCCUPATION. Est un mode d'acquiescer la propriété suivant les règles du droit des gens. 334.

De droit d'occupation par le fait de la guerre. En quoi consiste l'occupation par le fait de la guerre. 335.

Comment se concilie cette manière d'acquiescer avec les principes de justice et d'équité naturelle? 336.

Démonstration de sa légitimité par des considérations tirées de la position des hommes sur la terre et de la loi de la nécessité. 337.

Démonstration par l'autorité des saintes Écritures. *Ibid*, et 338, 339, 340, 341, 342, 343.

Démonstration par l'autorité du droit romain. 344.

Démonstration par l'autorité de la doctrine des anciens philosophes. 345.

Démonstration par l'autorité de la pratique traditionnelle et constante de toutes les nations. 346.

Des conditions néanmoins requises pour que la propriété des biens saisis à la guerre sur l'ennemi soit légitimement acquise aux saisisants. 349.

Ne peut être ni par suite d'une guerre civile, ni par suite d'une guerre non potentielle et publique. *Ibid*.

Pour déclarer la conquête légitime aux yeux du droit des gens, est-il nécessaire de remonter à la question de savoir si la guerre a été entreprise pour une cause juste? 350.

Les choses qui appartiennent aux sujets du prince avec lequel on est en guerre, sont-elles de bonne prise, comme celles qui appartiennent au prince lui-même? 331.

À qui doivent revenir les choses prises en guerre sur l'ennemi? Est-ce seulement au trésor public? Ou le profit doit-il en être distribué aux soldats de l'armée? 352.

Solution en faveur du trésor public, d'après le texte des saintes Écritures. *Ibid*.

Solution d'après les principes du raisonnement. *Ibid*.

Solution d'après la loi romaine. Ses dispositions sur le péculet. *Ibid*.

Solution d'après la loi du 25 mars 1833. *Ibid*.

Des choses néanmoins qui peuvent être laissées aux soldats de l'armée. *Ibid*.

À quel fait-il s'attacher pour distinguer, entre les choses prises sur l'ennemi, celles qui peuvent rester aux

(Les chiffres renvoient aux numéros et non à la page.)

soldats qui en ont fait la capture, et celles qui ne doivent être acquiescées qu'à l'État ? 363.

Des vaisseaux pris en guerre maritime. *Ibid.*

Des canons, armes, bagages et approvisionnements de l'armée vaincue. *Ibid.*

Des contributions publiques ordonnées sur le peuple vaincu. *Ibid.*

Des terres appartenant au prince ou à l'État vaincu. *Ibid.*

Des terres des particuliers. *Ibid.*

Si l'État d'abord vaincu en guerre est ensuite réintégré dans les terres conquises, celles-ci retournent à leurs anciens maîtres. *Ibid.*

Comment la puissance féodale était née en France de la conquête violente des terres par les seigneurs féodaux. 351.
De l'occupation qui a lieu autrement que par le fait de la guerre. 359.

En quoi consiste ce mode d'occupation, et en quel il diffère de celui qui s'exerce par le fait de la guerre. *Ibid.*

De lui dériver l'origine primitive du droit de propriété. Toute chose qui n'appartient encore à personne devient la propriété exclusive du premier qui s'en saisit. 359.

Ces principes, qui dérivent du droit romain, doivent-ils encore aujourd'hui recevoir leur application? Interprétation des art. 539 et 715 du code civil. 360.

Distinction entre l'acquisition primitive ou originaire et l'acquisition dérivée ou secondaire. Leurs différences. 359 2°.

Principes sur lesquels est fondée l'occupation. 359 3°.

Distinction entre les choses qui, n'appartenant à personne, sont dévolues à l'État, et celles qui sont dévolues au premier occupant. 361, 362.

On ne peut acquérir par occupation les immeubles situés dans l'étendue du territoire français. 361 2°.

L'occupation simplement dite est un nom générique qui comprend les divers modes d'acquisition par occupation qui n'ont pas un nom particulier. 362 2°.

L'eau pluviale est un objet de cette occupation. 362 3°.

La commune peut disposer de l'eau pluviale qui tombe sur la voie publique. 362 4°.

Si la commune n'en a pas disposé, chaque riverain de chemin peut s'en emparer lorsqu'elle passe devant son fonds. 362 5°.

Ce droit ne peut être prescrit. 362 6°.

L'invention est un mode d'occupation. Sur quels objets peut-elle s'appliquer? Conditions. 362 7°.

Les motifs de l'invention sont ordinairement de peu de valeur. Circonstances propres à distinguer les choses abandonnées des choses perdues. 362 8°.

Une chose ne peut être valablement abandonnée que par son propriétaire. 362 9°.

Peut-on abandonner une partie d'une chose et retenir l'autre? 362 10°.

La chose abandonnée peut-elle être acquise? 362 11°.

Est-il nécessaire, pour acquérir, de mettre la main sur l'objet? 362 12°.

Exemples de choses abandonnées. 362 13°.

Quid du trésor? Renvoi. 362 14°.

Quid des choses perdues et trouvées? Renvoi. 362 15°.

Des choses qui, suivant les principes du droit ancien, s'acquerraient encore aujourd'hui par le droit de premier occupant. 363, 434.

De l'occupation des choses jetées au peuple. 364.

De l'occupation qui a lieu par le moyen de la pêche. 365, 366.

Ce mode ne peut s'appliquer au poisson renfermé dans les étangs, viviers ou réservoirs. *Ibid.*

L'étranger qui s'en empare se rend coupable de vol. *Ibid.*

Distinction de trois autres espèces de pêche : dans la mer, dans les rivières navigables et flottables, dans les petites rivières. 365, 366.

Comment le poisson pris en mer devient légitimement la propriété du premier occupant. 367.

Dans les rivières navigables et flottables, à l'État seul appartient le droit de pêche. 368.

Le poisson pris en délit est saisi et vendu au profit de l'État. *Ibid.*

Comment néanmoins le poisson qui y est pris par le délinquant devient sa propriété par droit de premier occupant. *Ibid.*

De la pêche dans les petites rivières. Le droit en appartient autrefois aux seigneurs. Aujourd'hui c'est une dépendance des héritages riverains. 369.

État de notre législation nouvelle sur la pêche. *Ibid.* et 372, 371, 372, 373.

De l'occupation qui a lieu par le fait de la chasse. 374.

La faculté de chasser est dans le droit naturel et commun. L'absence de notre législation en ce qui concerne des lois ou règlements organiques complets sur la chasse. *Ibid.*

Rapport de l'homme avec les animaux. Ses devoirs sur eux. *Ibid.*

Les lois qui ont consigné la propriété n'ont pas pour cela rendu le maître du fonds propriétaire des animaux qui s'y trouvent. Conséquences. 374 1°.

Droit de chasse restreint dans son exercice par d'autres droits. 374 2°.

Le droit de chasse peut-il être rangé parmi les fruits ou produits du fonds? 374 3°.

Le droit de chasse appartenait autrefois exclusivement aux seigneurs féodaux. Abolition générale de ce privilège en 1789. 375.

Décret du 22 avril 1790 sur les délits de chasse. Amendes, peines, confiscation, contrainte par corps, responsabilité civile établies par ce décret. 375, 376, 377, 378.

Influence de principes chez les Romains et les nous. 376.

L'individu qui chasse sur le terrain d'autrui sans autorisation et en temps prohibé ne commet qu'un délit passible d'une seule amende. 376 2°.

La chasse est interdite dans les forêts nationales. 376 3°.

Le droit de chasse sur ses possessions est soumis à des mesures de police et à des restrictions. Temps prohibé. 376 3°.

Liens dans lesquels les propriétaires ou possesseurs peuvent chasser en temps prohibé. 379, 384, 381.

Prescription des délits de chasse. 378.

Que doit-on réparer terrain clos? Différence entre le terrain clos et l'enclos servant à une habitation. 378 2°.

Conditions que doit remplir la clôture. Clôture d'un enclos tenant à une habitation. 379 3°.

Le propriétaire peut faire détruire le gibier avec toutes sortes d'armes. 379 4°.

Il peut faire détruire toute espèce de gibier. Quels animaux sont considérés comme gibier. 379 5°.

Le simple possesseur d'un droit d'usage n'a pas celui de la chasse sur le terrain dont il est usager. 380.

Quid du superfétuaire? *Ibid.*

Le droit de chasse appartient-il exclusivement à l'usufruitier? 380 2°.

Différence entre l'usufruit d'une gareme et celui d'une propriété ordinaire quant au droit de chasse. 380 3°.

Différence entre l'usufruit et l'usage d'une gareme quant au droit de chasse. 380 4°.

Le propriétaire n'a pas le droit de chasser sur ses fonds enclavés dans les forêts réservées aux peuples du roi. 382 2°.

Disposition relative à la destruction du gibier dans l'intérêt des récoltes. Destruction des bêtes fauves. 381.

(Les chiffres renvoient aux numéros et non à la page.)

Malgré ce droit de destruction ne pouvait être accordé à un étranger. Différence entre les articles 13 et 14, et l'article 15 de la loi de 1790. 381 3°.

A quels signes reconnaît-on le fait de chasse? 381 3°.

Dans le fait à forme d'un domaine, le droit de chasse est-il censé compris en profit du fermier? 381, 382.

Dispositions contre les chasseurs pris sur le fait, masqués, déguisés, ou vagabonds. 378, 383.

Faculté de le chasser appliquée à la destruction des animaux nuisibles. Son extension dans l'intérêt public. 383.

De la nature du droit de chasse. Il n'est plus en France qu'un droit purement foncier appartenant au propriétaire du sol. 384.

Il est droit domanial dans les forêts de l'État. L'exercice en est interdit à tout particulier. *Ibid.*

Il est droit communal dans les bois des communes, et peut être affermé à leur profit. *Ibid.*

Il est droit privé sur les terres appartenant aux particuliers. *Ibid.*

Les oiseaux et quadrupèdes sauvages n'appartiennent néanmoins à personne, et deviennent la propriété du premier occupant, même par un acte illicite de chasse. 385.

Le gibier pris dans le lacet que j'ai tendu sur mon fonds m'appartient-il aussi? *Quid* si le lacet est tendu sur le propriété d'autrui? 385 5°.

Seul l'action en dommages intérêts du propriétaire. 386.

Faut-il que l'animal soit tué, ou suffit-il qu'il soit blessé, pour donner la propriété du chasseur? *Ibid.*

Le fait de chasse dans les fonds clos est puni plus sévèrement. 386 2°.

Le gibier tiré dans un parc est-il sujet à restitution? 386 3°.

On ne peut surseoir le gibier sur le fonds d'autrui. 386 4°.

Le propriétaire qui a tenté trop multiplier le gibier sur son fonds, est responsable des dégâts qu'il commet sur le fonds des voisins. 386 5°.

Peut-on donner un droit de chasse une existence indépendante et le concéder à perpétuité, sans la propriété du fonds? 387.

Droit de chasse concédé à une famille. Sa durée. 387 2°.

Concédé tant à une personne qu'à ses héritiers. Sa durée. 387 3°.

Il ne peut être concédé au profit des propriétaires d'un héritage. 387 4°.

Le droit de chasse peut-il être loué? 387 5°.

Peut-il être loué par celui à qui on l'a cédé? 387 6°.

Il est permis aux communes d'affermir le droit de chasse dans leurs bois communaux. 387 7°.

Différence entre la cession et la permission du droit de chasse. 387 8°.

La permission accordée par le propriétaire est exclusive du droit de chasse quand il y a bonne foi. 387 9°.

Le droit de chasse concédé est mobilier. *Séquestré* entre les mains du propriétaire. 387 10°.

De la découverte des mines et des trésors. 388.

Le droit d'indemnité qui appartient à l'inventeur d'une mine contre le concessionnaire qui lui est préféré. *Ibid.*

Voy. au surplus Mines.

Ce que c'est qu'un trésor, dans le langage de la loi. 389, 390, 398.

Définition du droit romain sur le trésor; en quoi elle diffère de celle du code. 398.

Le trésor ne s'entend que de choses trouvées dans l'intérieur d'un fonds et non à sa surface. 392.

De choses placées par le main de l'homme. 393.

Ce que signifient les termes de la loi, *cachées* ou *enfouies*. 397.

Le trésor n'est ni un accessoire naturel ni un accessoire civil du fonds. 396.

Doit être découvert par le pur effet du hasard. Conséquences de ce principe. *Quid* du trésor découvert par le maître cherchant expressément dans son propre fonds? *Quid* de celui découvert par l'étranger cherchant expressément ou sans la permission du propriétaire du fonds? 399.

Comment était autrefois attribuée la propriété du trésor, et quelle part y avait le seigneur haut justicier. 399.

Abolition de ce privilège. À qui appartient aujourd'hui la propriété du trésor. 399.

C'est un espèce de la propriété foncière. L'usufruitier, le fermier, n'y ont, comme tels, aucun droit. 391.

N'est point espèce d'une partie du domaine; l'inventeur étranger en acquiert le moitié. 392.

La possession du fonds d'emporte pas celle du trésor non encore découvert. 391.

L'inventeur et le maître du fonds ne sont réputés propriétaires du trésor que jusqu'à ce qu'un entre ait établi le contraire. 398.

Le trésor trouvé dans un fonds vendu appartient en tout ou en partie à l'acheteur, aussitôt que la découverte est postérieure à l'acte de vente. 400.

Après la vente à réméré, l'acquéreur profite du trésor trouvé pendant le délai du rachat. 401.

Dans la vente faite sous condition suspensive, le trésor appartient au vendeur s'il est trouvé avant l'accomplissement de la condition. 402.

La découverte du trésor postérieurement à la vente, ne peut donner lieu à la rescision pour cause de lésion, ni être pris en considération pour évaluer le fonds. 403.

Le trésor n'est point frappé de l'hypothèque qui affecte le fonds. 404.

De recouvrement des essaims d'abeilles. 405.

Comment un essaim d'abeilles, lorsqu'il a quitté la ruche mère, et cessé d'être poursuivi par le propriétaire, est considéré comme rendu à l'état sauvage, et devient la propriété d'un nouvel occupant. *Ibid.*

Voyez encore *Ruches à miel*.

De la récolte du varech ou goémon. 406.

Ce que c'est que le varech ou goémon. Règlements relatifs à cet objet. *Ibid.*

De délaissement qui peut être fait de certains héritages au profit des communes de leur situation. 407.

Des dispositions législatives sur ce point, et des diverses espèces de terres auxquelles elles s'appliquent. *Ibid.*

Des choses qui, délaissées de tout propriétaire particulier, sont dévolues à l'État. 408.

Des Épaves. Voy. ce mot.

De droit de déshérence. Ce que c'est, et à quel il appartient. 428.

De droit de déshérence sur les biens acquis par le mort civilement depuis sa peine encourue. *Ibid.*

De droit de déshérence sur la succession de celui qui ne laisse aucun héritier successible, ou dont les héritiers l'ont répudié. 429.

Formalités prescrites pour constater le montant de la succession dans l'intérêt de successibles alors inconnus qui agiraient ensuite en pétition d'hérédité. 430.

Formalités destinées à prévenir les successions de l'ouverture de leurs droits : publication, envoi en possession à obtenir du tribunal. 431.

Quelle est l'endue de l'action en pétition d'hérédité exercée par un successible survenant après l'envoi en possession de l'État sur une succession en déshérence? Comprend-elle la restitution des fruits? 432.

(Les chiffres renvoient aux numéros et son à la page.)

Quelle est la prescription que l'État peut opposer au même successible? 452.

OCTROI. Du produit des octrois municipaux. Fait partie des recettes ordinaires des communes. 991.

On traitement du poisson en chef de l'octroi, et des frais de perception. Fait partie des dépenses obligatoires des communes. 990.

OFFICES. Vénalité. Droit d'y présenter. Nobiliter. 293 60. Privilège du vendeur en cas de revente. 293 70.

OISEAUX. Comment on acquiert la propriété des oiseaux et animaux sauvages par le droit de premier occupant. 365. Voyez, pour les développements, au mot *Chasse*.

OPPOSITION. De l'opposition à former à l'ordonnance de concession d'une mine. 760, 607.

OPTION. Voy. *Actions mobilières*.

OR. Des matières d'or et d'argent, et des sommes en espèces qui sont délaissées dans les greffes et conciergeries des tribunaux civils ou criminels. Leur dévolution. 422.

Des sommes d'argent versées aux caisses des agents des postes. Délai pour leur réclamation. Leur dévolution après ce délai. 435.

Voyez encore *Mines*.

ORANGERS. Sont meubles par leur nature ceux qui sont plantés dans des vases ou caisses. 291.

ORDONNANCE. Des ordonnances royales à rendre pour l'autorisation des travaux publics. 656.

De celles nécessaires pour l'établissement des forges et usines. 722.

De celles nécessaires pour les concessions de mines. 760, 761.

De celles qui peuvent fonder l'expropriation pour cause d'utilité publique. 656, 657.

ORDRE PUBLIC. Comment le maintien de l'ordre public est fondé sur le respect du droit de propriété. 59 et suiv., 56 et suiv.

ORGANISTES. Leur paiement est à la charge des fabriques. 974.

ORNEMENTS. Des ornements d'église. Les frais en sont à la charge des fabriques. 974.

OUTILS. Outils et instruments des métiers, arts et sciences, sont meubles par leur nature. 290.

Voyez encore *Utensiles*.

OUVRIERS. Voyez *Main-d'œuvre*.

P

PACAGE. Voyez *Usage*.

PACTE DE RÉMÉRÉ. Voyez *Réméré*.

PAILLER. Quand elles sont immobilisées par destination. 100, 136, 137.

Ne peuvent être, en ce cas, distraites par une saisie mobilière. 137.

Quid si la saisie mobilière porte sur des gerbes non encore dépouillées de leur grain? *Ibid*.

Quid, dans le cas de la saisie-brandon? *Ibid*.

Les foins peuvent-ils aussi être immobilisés par destination? *Ibid*.

PAIR. De celui nécessaire aux cérémonies des églises. Les frais en sont à la charge des fabriques. 974.

PALISSADES. Des palissades et barres en balaie sèches fixées en terre. Comment sont immeubles par destination. 141.

Sont immobilisées et accessoires de l'héritage, les palissades et clôtures sèches, lors même qu'elles ont été placées par un fermier ou usufruitier. 142.

PAPETERIES. Des immeubles nécessaires à leur exploitation. Quand ils sont immobilisés par destination. 100, 133. Ce qu'on entend par ustensiles. *Ibid*.

Les agrès incorporés à l'usine sont immeubles non comme ustensiles, mais comme parties intégrantes. *Ibid*.

Les approvisionnements en chiffons ne sont point immobilisés par destination. *Ibid*.

PARCHES. Voyez *Pâturage*.

PARR. La loi n'accorde aucune action pour le paiement d'un parr. Pourquoi néanmoins le perdant ne peut répéter ce qu'il a volontairement payé. 511.

PARQUET. Voyez *Glaces* et *Tableaux*.

PARTAGE. Origine du partage des biens, et comment il est conforme à la loi naturelle. 23 et suiv.

De caractère des partages qui suivent les conquêtes et entraînent la féodalité. 32.

Comment ils ont été légitimés par le possesseur. 34.

De partage qui peut avoir lieu par couches ou tranches horizontales sur l'espace ou sur les constructions faites dans l'espace qui est au-dessus de la superficie d'un héritage. 695.

Voyez encore *Maisons*.

De partage qui peut avoir lieu du fonds lui-même en tranches horizontales, et des effets de ce partage. 704, et voyez encore *Mines*.

Condition spéciale imposée au partage d'une mine. 766, 769.

De partage des biens communaux entre habitants d'une commune. Comment il est contraire à leur destination politique et à l'équité. 873.

De partage des communaux indivis entre communes. 897, 906.

Des autorités compétentes pour prononcer sur les difficultés y relatives. Distinction entre le cas où ces difficultés portent sur le mode de partage, et celui où elles portent sur le fond des droits. *Ibid*.

L'action en partage d'immeubles avec l'État est de la compétence exclusive de l'autorité administrative. 821.

De l'égalité des partages et de l'abolition des substitutions. Leurs mauvais effets. 50 et suiv., 65 et suiv.

PASSAGE. Comme servitude discontinue, ne peut s'acquiescir par prescription. 817.

De celui qui peut avoir été, par destination du père de famille, établi sur un fonds en faveur d'un fonds appartenant à un autre propriétaire. 512, 514.

On peut accorder à quelqu'un l'usage personnel d'un droit de passage. 705.

PATENTES. Du produit de la portion accordée aux communes dans l'impôt des patentes. Fait partie de leurs recettes ordinaires. 991.

PATONNETTES. Des autorisations et formalités nécessaires pour l'établissement des patonnettes. 722.

PATRES. Comment sont nommés ceux des communes. 890.

PÂTURAGE. De la nature du fonds acquis en commun par plusieurs propriétaires, et destiné par eux au pâturage des bestiaux par le moyen desquels ils perçoivent le produit de leurs fonds particuliers. 551, 552.

Comment en pâturage indivis est devenu accessoire des fonds particuliers, et doit en suivre la destination au cas où ceux-ci seraient légués ou vendus. *Ibid*, et 553.

De l'étendue suivant laquelle chaque propriétaire peut exercer son pâturage sur le fonds indivis. 551, 552, 553.

Indifférence, vis-à-vis des propriétaires indivis, entre un pâturage commun de cette espèce et un véritable fonds communal. *Ibid*, et 571.

Des pâturages communaux. Leur mode de jouissance et répartition est réglé par les conseils municipaux. 897.

Voyez encore *Usage*.

(Les chiffres renvoient aux numéros et non à la page.)

PAUVRES. A qui doivent être attribués les legs faits au profit des pauvres sans autre désignation ? 962.

PAYEMENT. Peut être fait pour un tiers sans sa participation. *Atter d'une acquisition.* 517.

Peut être répété s'il n'a eu qu'une cause réprouvée par le droit civil. 512.

De même s'il n'a été fait qu'en vertu d'une cause réprouvée par la morale. Distinctions néanmoins. 513, 514, 515.

De même s'il n'a été fait que par erreur. 519, 515 et suiv. Voyez encore *Tradition; Répétition.*

PÊCHES. Du produit des pêches communales. Fait partie des recettes ordinaires des communes. 991.

PÊCHE. De la pêche considérée comme moyen d'acquiescer la propriété par droit du premier occupant. 325, 368.

De la pêche dans les étangs, viviers, ou réservoirs. Elle appartient au propriétaire seul, et nul ne peut s'emparer du poisson sans se rendre coupable de vol. *Ibid.*

De la pêche dans la mer. Comment le poisson pris en mer devient légitimement la propriété du premier occupant. 397.

De la pêche dans les rivières navigables et flottables. Le droit de pêche y appartient à l'État seul. 368.

Nul ne peut, sans licence, y pêcher autrement qu'à la ligne flottante. *Ibid.*

Le poisson pris en défilé est saisi et vendu au profit de l'État. *Ibid.*

Comment néanmoins ce poisson devient, par l'acte de pêche, la propriété de celui qui le prend, suivant les principes du droit du premier occupant. *Ibid.*

De la pêche dans les petites rivières. Le droit en appartenait autrefois aux seigneurs. Aujourd'hui c'est une dépendance des héritages riverains. 369, 372.

État de notre nouvelle législation sur la pêche. Abrogation de toutes les anciennes dispositions législatives sur cet objet. 393.

Détermination des modes licites de pêche. Fixation des limites entre la pêche maritime, celle des fleuves et rivières navigables et flottables, et celle des petites rivières. 370, 371.

De la prescription des délits de pêche. 372.

Le droit de pêche appartenant aux propriétaires riverains pourrait-il recevoir une existence isolée, et être cédé à perpétuité sans le fonds riverain ? 373.

PÉCULAT. Ce que c'est que le crime de péculat. Dispositions des lois romaines sur le péculat. 352.

PENGUES. Font partie des meubles meubles. 311.

PENSIONS. De celles des commissaires de police et des employés municipaux. Font partie des dépenses obligatoires des communes. 990.

De la solde des pensions dues par l'État, et des traitements des militaires et fonctionnaires publics. 216.

PENSIONS ALIMENTAIRES. Voyez *Rente viagère.*

PENSIONS DE RETRAITE. De celles à accorder aux professeurs de lycées et écoles spéciales. Retenue opérée sur leurs traitements pour en former le fonds. 945.

PERCEPTION. Voies d'exécution contre celui qui a diversifié les deniers de sa recette. 841.

PÈRE DE FAMILLE. De la destination du père de famille. Voy. *Destination du père de famille.*

PERPETUELLE REMISE. Des divers cas où la propriété d'un fonds est censée y avoir attaché des objets à perpétuité demeure. 143, 144.

PÊCHES. Du produit des droits de pêche. Fait partie des recettes ordinaires des communes. 991.

PÉTITION D'HÉRÉDITÉ. Est une action tend à la fois mobilière et immobilière dans la personne du même créancier. 175.

Tombe en conséquence particulièrement au commun. *Ibid.*

Principes de la jurisprudence ancienne sur la restitution de fruits en matière de pétition d'hérédité. 457, 546.

Abolits par le code civil. 458, 546.

De la pétition d'hérédité exercée contre l'État après son envoi en possession sur une succession vacante. Quelle est l'étendue de cette action? Comprend-elle la restitution des fruits? 452.

Quelle prescription lui peut être opposée par l'État? *Ibid.*

PÉTITION. Ce que c'est que l'action pétitoire. 487.

Le possesseur au longuement défendeur à l'action pétitoire. *Ibid.*

En cas de concurrence entre l'action pétitoire et l'action possessoire, c'est celle-ci qui doit être jugée la première. 488.

On ne peut jamais les cumuler. *Ibid.*

Elles sont dévolues à des tribunaux différents. *Ibid.*

Cependant l'action possessoire ne peut en général être séparée de l'action pétitoire dans les choses incorporelles. 519.

Voyez aussi *Possessoire.*

PIERRE. Du droit qui peut avoir été, par destination du père de famille, établi en faveur d'un fonds ou d'une habitation, pour tirer de la pierre ou du sable dans le fonds appartenant à un autre propriétaire. 544.

L'extraction à ciel ouvert des pierres, rochers, pierres à chaux, n'est soumise à aucun règlement restrictif du droit de propriété. 714.

Voyez encore *Carrières.*

PIERRIERES. Bâties et pierreries sont meubles par leur nature. 199.

Ne sont pas compris dans les meubles meublants. 312.

Ni dans le meuble employé sans autre addition ni désignation. 315.

PIERRES. Doivent être enfermées aux époques fixées par les municipalités. 125.

Quand ce temps ils sont regardés comme gibier, et chacun peut les tuer sur son terrain. *Ibid.*

Quand ils sont immobilisés par destination. 100, 125. En designant les pigeons de colombier, la loi exclut ceux du volière. 111, 125.

Ce qu'on appelle colombier dans le langage ancien de la féodalité. *Ibid.*

Ce qu'on appelle voliers ou fuis. *Ibid.*

Privilege des seigneurs relatif à ses anciennes dénominations. *Ibid.*

Les pigeons des colombiers, voliers ou fuis, étaient déjà immobilisés dans l'ancien droit. *Ibid.*

Ce qu'on entend par colombier dans le langage du code. *Ibid.*

Ce qu'on entend par volière. *Ibid.*

Pourquoi les pigeons de volière ne sont pas immobilisés. *Ibid.*

Les pigeons qui passent dans un autre colombier appartenant au propriétaire de celui-ci, s'il ne les a point attirés par fraude et artifice. 128.

Différence dans la destination des animaux attachés à la culture, et les pigeons de colombier: ceux-ci sont l'accessoire de l'édifice ou est établi le colombier. 124.

Quel en résulte si le cultivateur n'occupe qu'une maison louée. *Ibid.*

Conséquence dérivant de l'immobilisation des pigeons de colombier. La législation des bâtiments l'est du colombier et des pigeons. L'usufruitier des bâtiments, le locataire, en joignent à charge d'un entretien analogue à leurs qualités. *Ibid.*

Voyez *Accession.*

PILLAGE. Comment l'occupation qui en résulte dans la guerre peut être légitimée aux yeux du droit des gens. 351.

(Les chiffres renvoient aux numéros et non à la page.)

BIÈCHES. Voyez *Ustensiles agricoles*.**PRATERIE.** Ne peut, comme la gaire patente et publique, fournir au mode d'acquiescement aux taxes du droit des gens. 349.**PLACES.** Du produit des droits de places dans les halles, foires, marchés, abattoirs, etc. Fait partie des recettes ordinaires des communes. 801.**PLACES DE PIERRE.** Leurs portes, murs, fousés, remparts, font partie du domaine public. 810.Voyez encore *Remparts*.**PLANCHES.** Des réparations ou reconstructions à faire à ceux des mal-à-paragés par rîges ou tranches horizontales entre plusieurs propriétaires. 339, 709.**PLANTATION.** Ce qu'est; comment s'applique, au cas contraire, les principes relatifs à l'édification. 377; et voyez *Edification*.

Le propriétaire du sol acquiert, par droit d'accession, l'arbre qu'il y plante, lors même qu'il l'aurait à cette fin acheté à autrui, sauf dommages-intérêts. 377.

Le droit romain accordait au propriétaire de l'arbre enlevé le droit de le revendiquer quand il n'avait pas encore pris racine dans le nouveau sol. *Ibid.*

Comment, entre deux voisins, la propriété moyenne ou exclusive de l'arbre se détermine par la position du tronc, et non par les racines dispersées dans le sol. 378.

Des distances à garder entre des plantations et la ligne délimitative de l'héritage voisin. Instructions: pour les arbres à haute tige. 579, 582.

Pour les autres arbres et les haies vives. *Ibid.* et 588.

Raison de la différence qui existe à cet égard entre l'ordonnance d'un mur et la plantation. 579.

Droit qui appartient au propriétaire voisin d'une plantation d'arbres, de faire, survenant les cas, arracher les tiges, ou couper les branches au racine qui s'avancent sur lui. *Ibid.*

De la prescription qui peut être opposée par la propriétaire des arbres. 586.

Cette prescription est-elle applicable au droit de conserver les branches et les racines, comme à celui de puiser la tige? 584.

La règle qui ne permet de planter des arbres à haute tige qu'à six pieds de la limite de deux héritages, est-elle applicable ou les fonds sont séparés par un mur de clôture? 582.

Des usages locaux à observer pour l'établissement et la jouissance des plantations. 583.

Des conséquences de la destination du père de famille sur le même objet. *Ibid.*

Le propriétaire d'un arbre fruitier et des branches s'étendant sur le fonds voisin, peut-il entrer dans ce fonds pour y ramasser les fruits qui y seraient tombés? 584, 587.

Pest-il y puiser avec des échelles pour cueillir ses fruits? 583, 587.

Doit-il, dans ces deux circonstances, une indemnité au propriétaire du fonds voisin? *Ibid.*

Dispositions des lois romaines en cette matière. 586.

Principes généraux sur le mode d'établissement des divers genres de clôture, la charge de leur entretien, et les signes de leur jouissance. 588.

PLATINE. Voyez *Mines*.**PLATON.** Son système sur la propriété. 32 2^e.**PLATRE.** Des objets mobiliers immobilisés, comme scellés à un mur, en plâtre, ou à chaux, ou à ciment. 143, 144.**PLUMES, FLOMBAGINE.** Voyez *Mines*.**POBES.** Des choses qui ne consistent qu'à dans la ombre, le puits ou la mesure. Voyez *Choses fongibles*.**POBSON.** Comment on en acquiert la propriété par droit de premier occupant. 365, 366.

Ce droit ne peut s'appliquer au poisson d'étang, vivier, ou réservoir, qui appartient au propriétaire de ces objets. 365, 366.

Du poisson pris en mer. 367, 464.

Des poissons échoués sur les rivages de la mer. 416.

Du poisson pris dans les rivières navigables ou flottables. 368, 464.

Du poisson pris dans les petites rivières. 369, 473.

Quand les poissons sont immobilisés par destination. 169, 127.

En désignant les poissons d'étang, la loi accorde ceux à visiter ou réservoir. 111, 127.

Les poissons de l'étang cessent d'être immeubles dès que la bonde a été levée pour le mettre au pêche. 128.

Les poissons qui passent dans un autre étang appartiennent au propriétaire du celui-ci, s'il ne les a point attirés par fraude et artifice. *Ibid.* Voyez *Accession*.*Poisson gras ou d'ard.* Voy. *Épaves*.**POLICE.** De la police rurale et municipale. À qui elle appartient. 896.Comment la police réglementaire limite le droit de propriété. 637 2^e.**PONON.** Cause de leur défaite dans la dernière révolution. 81.**PONON.** Celles établies pour l'exploitation d'une mine sont immeubles par destination, et accessoires non du sol sur lequel elles reposent, mais du corps de la mine. 139.**PONT.** Qui ne peut établir un pont, même sur une petite rivière, sans autorisation du gouvernement; et pourquoi. 635.Qui ne peut, pour communiquer de l'un de ses fonds à l'autre, établir un pont au-dessus du sol d'autrui. *Ibid.*Voyez encore *Travaux publics*.**POPULATION.** Du recensement de la population des communes. Les frais en font partie de leurs dépenses obligatoires. 969.**PORCELANES.** Font partie des meubles meublants, celles seulement qui servent à la décoration d'un appartement. 311.**PORTES.** Celles des places de guerre font partie du domaine public. 810.

Les chambranles des portes, fenêtres, cheminées, sont immeubles par destination. 143, 141, 143.

Une porte extérieure ne peut être adaptée à l'ouverture d'un mur qui confine immédiatement la propriété voisine. 550.

Malgré le droit d'entrée et de sortie existant au profit des habitants sur la voie ou rue publique, nul ne peut y adapter des portes roulant extérieurement sur le sol public. 601.

PORTS. Les ports de mer sont, dans notre état de civilisation, placés par l'autorité publique en dehors de toute possession privée, et ne peuvent être l'objet du droit de propriété. 2, 8, 9, 10.

Ils font partie du domaine public. 810.

POSSÈSSE. Voyez *Possession*.**POSSÈSSE.** Ce que c'est que la possession. Comment elle constitue un mode d'acquiescement la propriété suivant les règles du droit des gens. 334, 433, 434.

Des choses qui peuvent être soumises à la possession privée de l'homme; et de celles qui ne le peuvent pas, soit à cause de leur immensité, soit à cause de notre état de civilisation. 2, 8, 9, 10.

On ne peut posséder une chose dont on ignore l'existence. La possession d'un fonds n'emporte pas celle du trésor non encore découvert. 394.

La possession d'une même chose ne peut exister solidairement entre les mains de plusieurs. 6, 322, 435.

(Les chiffres renvoient aux numéros et non à la page.)

Exception pour les choses indivisibles. 7.
Exception pour les dettes et créances. 7, 330.
Comment la possession s'applique aux biens corporels et incorporels. 319, 435, 436.

Liaison intime entre la possession et le droit de propriété.
Comment, dans le langage ordinaire, on les confond souvent l'un avec l'autre. 416.

De l'étendue du legs des possessions. *Ibid.*
Mais, en jurisprudence, la propriété et la possession sont aussi totalement différentes : l'une est la cause de l'autre. 437, 438.

Elles peuvent se trouver séparées, et l'une et l'autre dans les mains de différentes personnes. 438.

Comment s'acquiert la possession. Il faut en général la saisie corporelle de la chose. Exception en faveur de l'héritier. 439.

Des signes extérieurs qui peuvent, en certains cas, remplacer l'occupation corporelle de la chose même. 440.

La vraie possession doit être caractérisée par l'intention de retenir la chose à titre de maître. 443.

Comment se conserve *solo animo* la possession d'une chose qui nous appartient. 443.

Cette conservation *solo animo* ne peut avoir lieu de la part de celui qui possédait pour prescrire. 444.

Le domaine ne peut, comme la simple possession, être abandonné par le fait et l'intention du maître seul. 445.

Des différentes espèces et des différentes qualifications de la possession. 445.

De la possession réelle et proprement dite. *Ibid.*

De la possession improprement dite ou quasi-possession. Est celle qui s'applique aux choses incorporelles. 447.

Modifications diverses qui ont existé dans les lois sur la possession des servitudes et leur acquisition par prescription. *Ibid.* et suiv.

Voyez encore *Servitudes*.

De la possession de bonne foi. 454.

Caractères du possesseur de bonne foi. L'erreur de droit ne suffit pas pour le constituer en mauvaise foi. 454, 455, 470, 519, 551.

Il fait les fruits siens, comme le propriétaire, mais est tenu à leur restitution du jour que les vices de son titre lui sont connus. 455, 456, 458, 547.

Comment néanmoins, aux termes du code, suffit-il que la bonne foi ait existé au moment de l'acquisition, pour prescrire par dix et vingt ans ? 456.

Le possesseur pour qui cette prescription est accomplie, peut-il encore être tenu à une restitution de fruits ? *Ibid.*

Principes de l'ancienne jurisprudence en matière de restitution de fruits, et spécialement en cas de pétition d'hérédité. 457, 519.

Aboliti par la règle générale du code civil. 458, 548.

Le possesseur de bonne foi est-il passible de dégradations qu'il aurait faites survenir ou faites lui-même dans la chose durant sa bonne foi. 459, 460, 569.

Quid des constructions, dépenses, réparations, améliorations ? Leur sort, et indemnités auxquelles elles peuvent donner lieu. 461, 551, 559.

Voy., pour les développements, au mot *Édification*.

Les fruits acquis par le possesseur de bonne foi ne peuvent lui être opposés en compensation avec les constructions et améliorations dans les cas où il a droit d'en réclamer l'indemnité. 467.

Des impôts. Comment le possesseur de bonne foi doit-il les supporter, ou s'il peut avoir, lors de son éviction, quelque répétition à faire à ce sujet. 553, 551.

Des plantations faites par le possesseur de bonne foi. 577.

Voy. encore *Plantation*.

De la donation faite par le possesseur de bonne foi de tout ou partie de la chose possédée. Ses conséquences. 579.

De la possession de mauvaise foi. 461.

Caractères du possesseur de mauvaise foi. Restitutions de fruits qui lui sont imposées. 461, 563, 551.

Le possesseur de mauvaise foi répond des fruits d'autrui qu'il a voulu placer. *Atter* du possesseur de bonne foi. 463.

Des impôts. Comment le possesseur de mauvaise foi doit-il les supporter ? Peut-il avoir, lors de son éviction, quelque répétition à faire à ce sujet ? 553, 551.

Comment le possesseur de mauvaise foi est-il responsable de la chose possédée, perdue ou perdue entre ses mains ? 464 et suiv.

Dans quel cas doit-il, sous ce rapport, être traité comme un véritable voleur ? 465.

Caractère du possesseur de bonne foi. Conséquences : 1^{re} quant au préalable, 2^e quant à la preuve. 549.

La bonne foi est présumée. 549 2^e.

Par quel genre de preuve prouver la mauvaise foi du possesseur ? 549 2^e.

L'erreur de fait provenant d'une ignorance crasse n'est pas excusable. 549 4^e.

Le dol est exclusif de la bonne foi. 549 2^e.

Il en est de même de l'erreur basée sur l'ignorance d'ordres de l'autorité. 549 6^e.

Le fait qui établit la mauvaise foi doit être précis. Il peut exister avant un acte judiciaire. 549 7^e.

La fautive interprétation de la clause d'un acte n'est pas toujours constitutive de la mauvaise foi. 549 8^e.

La mauvaise foi exige une connaissance, non une présomption des vices d'autrui. Erreur de droit. Appréciation par le juge. Les fruits sont-ils dus à partir de la demande seulement ? 550.

Généralement les vices de forme de l'acte d'acquisition ne constituent pas ce qu'on appelle vices de titre. 550 2^e.

Il n'en serait pas ainsi du cas où un individu arbitrairement d'un laveur les biens d'un mineur, sans l'emploi des formalités. Voyez *Fruits*.

Des dépenses dont on doit tenir compte au possesseur de mauvaise foi, lorsque la chose n'a pas péri. 467, 559, 560, 577 : et voyez encore *Édification* ; *Plantation*.

Des dégradations commises par le possesseur de mauvaise foi. Leurs conséquences. 561.

De la possession civile. Ce que c'est ; pourquoi elle porta ce nom, et quels sont ses caractères propres pour pouvoir donner lieu à la prescription. 465, 486.

Elle doit être continue ; ce que cela signifie ; motifs de cette condition. *Ibid.*

Quel est le délai après lequel on doit dire qu'il y a discontinuité dans la possession, et interruption dans la prescription ? 469.

La possession civile doit être non interrompue. Ce que cela signifie. De l'interruption naturelle et de l'interruption civile. 470.

La possession civile doit être paisible, et pourquoi ? 471.

La possession civile doit être publique, et pourquoi ? 470, 472.

La possession civile doit être non équivoque, et pourquoi ? Exemple de possession équivoque. 475.

La possession civile doit être exercée à titre de propriétaire. 474.

Elle doit, en outre, être fondée sur un titre juste, vrai ou présumé. Signification et étendue de ces expressions. 476.

(Les chiffres renvoient aux numéros et non à la page.)

Le titre précaire s'oppose indéfiniment à la prescription tant qu'il n'est pas interrompu. 476.

Comment la possession peut être civile, quoique accompagnée de mauvais foi. 477.

Comment le principe même de la violence ne fait point obstacle aux effets de la possession de trente ans. *Ibid.*

Notifs puissantes d'ordre public, pour lesquels le législateur a consacré les effets de la possession civile. 478.

De la possession naturelle ou de fait. Ce qu'elle est, par opposition à la possession civile. 479.

De celle de l'usurpateur durant le temps de sa violence. *Ibid.* et 489.

De celle de l'usufruitier et du mari, par rapport à la propriété des fonds affectés d'usufruit ou des fonds dotaux dont ils jouissent. 479.

Elle n'est à cet égard que la qualité de gardiens et détenteurs précaires. 480.

De la simple détention. Ce que c'est, et à qui elle appartient. 481.

Différence entre la possession naturelle et la simple détention. 482, 485.

DES PRINCIPAUX EFFETS DE LA POSSESSION. 484 et suiv.

Comment elle fut le principe générateur de la propriété. 484.

De la préférence accordée à la cause du possesseur. Il n'a rien à prouver contre celui qui ne possède pas. 485.

Il est présumé propriétaire jusqu'à preuve contraire. *Ibid.*

Le simple possesseur d'une créance en donne valable quittance, et opère extinction de l'hypothèque. 479.

Mais il ne peut de même renoncer efficacement, en préjudice du maître, à l'exercice d'une servitude. *Ibid.*

De la différence de qualification entre les actions immobilières qui ont pour objet la propriété, et celles qui n'ont pour objet que la possession. 488.

Le possesseur est toujours défendeur à l'action pétitoire. 487.

Dans l'action possessoire, celui-là doit être maintenu qui en fait est reconnu possesseur paisible depuis un an. *Ibid.*

En cas de concurrence entre l'action pétitoire et l'action possessoire, c'est celle-ci qui doit être jugée la première. 488.

On ne peut jamais les cumuler. *Ibid.*

Elles sont dévolues à des tribunaux différents. *Ibid.*

Cependant l'action possessoire ne peut en général être séparée de l'action pétitoire dans les choses incorporelles. 519.

La distinction entre le possesseur et le pétitoire n'a rapport qu'aux immeubles. En fait de meubles la possession vaut titre. 489.

Comment les actions possessoires sont de deux espèces. De la complainte et de la réintégrande. Sur quoi elles se fondent, et comment elles doivent être jugées. 490, 491, 492.

De l'accession qui a lieu dans la possession quand la chose possédée change de maître. 493.

Pour compléter la prescription, on peut joindre sa possession à celle de son auteur. *Ibid.*

Destinction, néanmoins, entre la cause du successeur à titre universel et celle du successeur à titre particulier. 494, 495.

Voyez encore au mot *Possessoire*.

POSSESSION. Ce que c'est, et comment il est la source de toutes les législations. 54.

C'est lui qui a converti les vices des partages qui suivirent les conquêtes de la féodalité. *Ibid.*

Des avantages du possesseur sur l'objet litigieux. Il dispense de toute preuve pour rester en jouissance. 516, 485.

Application de ce principe à la différence qui existe entre la position de l'usufruitier et celle du créancier de rente viagère. 518.

De l'action possessoire. Ses caractères et ses effets. 487, 488.

L'action possessoire ne peut jamais être cumulée avec l'action pétitoire. *Ibid.*

Mais l'action possessoire ne peut en général être séparée de l'action pétitoire, dans les choses incorporelles. 519.

Exceptions à cette règle. *Ibid.*

De la complainte et de la réintégrande. Ce que c'est. 490.

Principes sur lesquels sont fondées les actions possessoires. 489, 482, 494.

Comment elles appartiennent même à l'usurpateur par violence. *Ibid.*

Comment elles appartiennent à l'usufruitier, et sous quel rapport. 479, 480, 485.

Le preneur par bail à vie est-il investi des actions possessoires? 708.

Quid du preneur par bail emphytéotique? 710.

Quid du superficiaire? 712.

Un possesseur on fait de servitudes. Quand on peut former la complainte en matière de servitudes. 459, 453.

Sur quoi se fonde la réintégrande, et comment elle doit être jugée. 491.

Conséquence remarquable de sa nature particulière, et comment peut y succomber celui qui serait tout à la fois propriétaire et véritable possesseur civil du fonds. 492.

Un possesseur en fait d'exploitation de mines. Il ne peut être ligué sans concession du gouvernement. 758.

On ne peut invoquer le possessoire contre les biens du domaine public. 817.

Voyez encore au mot *Possession*.

POSTE AUX LETTRES. Des épaves de la poste aux lettres. Délat pour réclamer les sommes versées aux caisses des agents des postes. Leur dévolution après ce délat. 425.

POSTULANT. Qu'entend-on par là? 553.

POUVOIR ADMINISTRATIF. Sa nature; objets qui sont placés dans ses attributions. 804.

Ses décisions ne peuvent être ni interprétées ni contrôlées par le pouvoir judiciaire. 805.

Sa compétence dans la matière des mines. 803, 804, 806 et suiv., 811 et suiv.

Il est seul compétent pour connaître du contentieux de la dette de l'État, et pour prononcer sur toutes demandes dont le résultat peut être de créer, même indirectement et par recours en garantie, une dette à la charge de l'État. 828, 827, 828.

Du cas néanmoins où l'État est actionné comme détenteur d'une succession à titre de débiteur. 829, 830.

POUVOIR JUDICIAIRE. Ses attributions comparées à celles du pouvoir administratif. Sa compétence sur la matière des mines. 804 et suiv., 811 et suiv.

Quand il est compétent pour connaître des actions à intention ou soutenir contre l'État. 824, 825, 831.

POULICIER. Voy. *Carrières*.

PRÉCAIRE. Le titre précaire s'oppose indéfiniment à la prescription, tant qu'il n'a pas été interrompu. 476, 549.

Se présume toujours et met obstacle à la prescription en matière de servitudes discontinues; et pourquoi. 419.

Exception pour celles dont l'exercice comporte la perception d'une partie des fruits du fonds. 451.

PRÉDICATEUR. Sont à la charge des fabriques les honoraires des prédicateurs de l'avant, du carême et autres solennités. 974.

(Les chiffres renvoient aux numéros et non à la page.)

PÉRETS. Des attributions des préfets :

Dans les formalités à remplir relatives aux expropriations pour cause d'utilité publique. 661, 662, 665.

Dans les formalités à remplir pour l'établissement des forges et usines. 722.

Dans les formalités à remplir pour pouvoir exploiter le minerai de fer d'alluvion. 725 et suiv.

Dans les difficultés qui peuvent s'élever relativement aux mines d'alluvion. 735.

Dans les formalités à remplir pour être autorisé à mettre en exploitation une tourbière. 734.

Pour la surveillance de l'exploitation des carrières. 735, 736.

Relativement aux demandes d'autorisation pour la recherche des mines. 749, 806.

Relativement aux demandes tendant à concessions de mines. 758, 806.

Dans les actions en déchéance à intenter contre les concessionnaires de mines. 783, 784.

Dans les règlements sur les travaux d'assèchement des mines. 801, 802.

Pour réprimer les contraventions aux règles sur les exploitations de mines qui compromettent la sûreté publique. 805.

En matière d'indemnité à régler par expertise entre les concessionnaires de mines et les propriétaires de surface, à raison de l'occupation ou des dégradations de leurs fonds par les travaux de recherche ou d'exploitation. 814.

Dans les procès qui intéressent l'Etat. 839, 840.

En cas d'acceptation à faire de legs et dons faits au département. 855.

Relatives aux actions judiciaires à introduire ou soutenir par les départements ou arrondissements. 859.

Relativement à la révision des arrêtés des maires. 896.

Relativement à la révocation des gardes champêtres des communes. *Ibid.*

Relativement à la révision des délibérations des conseils municipaux. 897, 898.

Pour approuver et rendre exécutoires les baux de biens communaux passés par les maires des communes. 886.

Pour la nomination des maires et adjoints des communes. 867.

Pour prononcer sur la validité des opérations électorales communales. 886.

Dans l'accomplissement des formalités destinées à parvenir aux réunions ou fractionnements de communes. 873.

Pour la fixation définitive du budget des communes. 902.

En cas d'acquisitions, ventes ou échanges d'immeubles de la part des communes, ou de partages de biens indivis. 907.

En cas de difficultés entre plusieurs communes sur l'administration de leurs communaux indivis, ou la direction et dépense de travaux communs. 902.

En cas de demande, au nom des communes, de l'autorisation de plaider en justice ordinaire. 916.

En cas de demande pour pouvoir traduire les communes en justice ordinaire. 918.

Pour faire porter au budget des communes le montant de leurs condamnations pécuniaires, ou de toute somme à payer à un créancier. 925.

Pour l'établissement du syndicat chargé de représenter les sections de commune dans les actions judiciaires qui les concernent particulièrement. 940.

Pour autoriser certaines transactions des communes. 944.

Pour autoriser l'acceptation de certains dons ou legs faits aux communes, hospices ou autres établissements communaux. 959.

En cas de demande formée pour être autorisé à plaider contre une fabrique. 979.

PREMIER OCCUPANT. Voy. *Occupation*.

PRÉBÉNÉFICES. Appartiennent au domaine communal ceux acquis ou construits par les communes pour loger leurs desservants. 883.

Les presbytères non aliénés pendant la révolution ont été rendus aux curés en vertu de la loi du 15 germinal an 2. 905.

Mode d'acquisition permis aux communes pour les remplacer, au cas d'aliénation. *Ibid.*

Leur entretien est à la charge des fabriques. Comment elles doivent y pourvoir en cas d'insuffisance de leurs revenus. 974.

Les communes qui sont obligées de fournir à leurs curés un logement ou presbytère, doivent-elles leur fournir aussi un jardin ? 975.

PRESCRIPTION. Est un mode d'acquiescement, qui doit être rapporté tout à la fois au droit civil et au droit des gens. 551, 555.

Pulsants motifs d'ordre public, qui ont dicté les lois sur la prescription. 478, 535.

La mort civilement peut-il s'en prévaloir ? 536.

La prescription n'est point applicable aux fonds du domaine public ; mais le public peut prescrire ceux des particuliers. 601, 817.

La prescription acquiescive n'a pas lieu en fait de mines ; et pourquoi. 758.

Des caractères de la possession nécessaire pour prescrire. 458.

Voyez encore *Possession : de la possession civile ; de la possession de bonne foi*.

Pour compléter la prescription, on peut joindre sa possession à celle de son auteur. 492.

Distinction néanmoins entre la cause du successeur à titre universel et celle du successeur à titre particulier. 491, 495, 551.

De quel instant court le temps de la prescription en faveur de celui qui a acheté un fonds du détenteur précaire ? 495.

De la prescription de dix et vingt ans. Comment elle a les caractères d'une aliénation légitime, et produit en faveur du possesseur une présomption *juris et de jure*. 456.

Pour prescrire par dix et vingt ans, la bonne foi suffit au moment de l'acquisition. *Ibid.*

Comment concilier ce principe avec celui qui veut que tout possesseur de bonne foi commence à être tenu à restitution de fruits, dès que les vices de son titre lui sont connus ? La prescription accomplie, sera-t-il encore tenu à cette restitution ? 455, 456.

De la prescription acquiescive de droit de conserver un arbre planté au bord d'un fonds, à une distance de la ligne délimitative, moindre que celle prescrite par les lois. 580.

Cette prescription est-elle applicable au droit de conserver les branches et les racines comme à celui de conserver la tige ? 581.

De l'acquisition des servitudes par prescription. Modifications diverses qui ont existé dans les lois sur cette matière. 417, 448 et suiv.

De la prescription en fait de délit de chasse et de pêche. 573, 578.

Sont soumis à la prescription les communes et établissements publics comme les particuliers, et peuvent également l'opposer. 904.

Est interrompue toute prescription en faveur de l'Etat, des départements, des communes et fabriques, par la production

(Les chiffres renvoient aux numéros et non à la page.)

du mémoire esigé du demandeur dans les actions à intention contre eux. 816, 864, 918.

Quelle prescription peut être opposée par l'État à l'héritier nécessaire, venant réclamer une succession vacante? 452.

De la prescription des choses mobilières. Voy. *Épave*; *Fruits*.

PRÉSUMPTION. De la présomption *juris et de jure*. Elle existe en faveur de la légitimité de l'acquiescement fait par le possesseur par prescription. 455. Voyez *Édification*.

PREMIERS. Premiers d'imprimerie; sont meubles par leur nature. 200.

PREMIERS. Quand ils sont immobilisés par destination. 129, 129, 131.

Peuvent l'être de deux manières: ou comme affectés par le propriétaire à l'exploitation du domaine; ou comme unis physiquement à un édifice. 129, 113, 141, 150.

Dans le premier cas, sont accessoires du domaine à vin ou à cidre, et non de la maison où ils reposent. *Ibid.*

Dans le second, sont exclusivement accessoires de l'édifice. *Ibid.*

Les pressoirs loués, construits uniquement comme mines à faire valoir, ne sont point immobilisés. 130.

PRÊT. Comme contrat réel, le prêt n'existe que par la tradition et au moment où elle s'effectue. 300.

En prêt à intérêt. Sévérité de la loi des Douze Tables contre les emprunteurs. 43.

Le simple prêt, stipulé avec intérêt, était condamné comme immoral par les Juifs des Juifs. 217.

Cette prohibition a donné naissance aux rentes constituées. *Ibid.*

Cas dans lesquels néanmoins était permise la perception d'intérêt, et variété d'opinions et de pratique sur cette matière. 217, 218, 219.

Au législateur temporel et civil seul appartient le droit de fixer le taux de l'intérêt des prêts d'argent et des arrérages rentuels. 219.

De l'intérêt légal et de l'intérêt conventionnel. Ce qu'est l'un et l'autre. 250.

Décret de l'Assemblée nationale qui proclame la légitimité du prêt simple à intérêt. 251.

Variations subies en France par le taux légal de l'intérêt. 250, 254, 260, 261.

Loi révolutionnaire qui permettait la stipulation d'un intérêt illimité. Après laquelle elle donne lieu. Son abrogation. 255.

Dernier état de la législation fixée par le code civil. 257 et suiv.

Des discentes retenues autorisées en faveur des débiteurs. De la stipulation de non-retene insérée dans les contrats de constitution. 251, 252.

Des difficultés qui peuvent s'élever aujourd'hui sur le taux de l'intérêt légitime, en ce qui concerne le regard des prêts faits sous une loi ancienne. 252, 255, 261.

L'intérêt peut être stipulé en denrées. Comment reconnaître alors s'il est monétaire, ou en opérer la réduction. 216, 257, 258.

L'emprunteur qui a payé des intérêts qui n'étaient pas stipulés, ne peut ni les répéter, ni les imputer sur le capital. 258.

A la différence de ce qui a lieu pour les rentes perpétuelles, les intérêts ou à rétrogrades de rentes viagères n'ont point de taux limité par la loi. 257, 260.

De l'effet de la stipulation d'intérêts à un taux usuraire. 261, 262.

Les intérêts usuraire payés peuvent être répétés contre l'usurier. 263, 312.

Peut-on stipuler, dans le prêt ou la constitution de pépie, les intérêts des intérêts? 261.

Dans quel cas les intérêts peuvent-ils produire des intérêts? *Ibid.*

PRINCES. Un domaine ou des biens des princes français. En quel il consiste, et comment il est régi. 433.

Privilège particulier assuré au fils aîné du roi. *Ibid.*

Des actions judiciaires touchant le domaine des princes. *Ibid.*

Des dotations à fournir aux princes ou princesses. *Ibid.*

PRINCES DE GUERRE. Des conditions requises pour leur légitimité. 510 et suiv.

PRIVILÈGE. Du privilège du vendeur. Il appartient également au bailleur à rente foncière, et sous les mêmes conditions. 208.

Des effets de l'expropriation d'un fonds pour cause d'utilité publique, sur les privilèges dont il est grevé. Mesures à prendre pour leur conservation. 671, 672, 673, 683.

Un privilège établi en faveur de ceux qui ont fourni les fonds pour les recherches de mines, et pour la construction des machines nécessaires à leur exploitation. 765, 766.

Les questions de privilèges ou d'hypothèques dans les mines peuvent être élevées au profit des tiers soit de la compétence des tribunaux ordinaires. 607.

Des privilèges qui appartiennent au trésor public et au trésor de la couronne. 843.

PROBITÉ. De l'influence de la propriété sur la probité, la bonne moralité et l'honnêteté de l'homme. 1.

PROBES. Voy. *Actions*.

PROFANEURS DE BOIS. Ses devoirs et attributions en cas de conventions par les exploitants de mines, aux limites de troupes qui leur sont imposées. 733.

Voy. encore *Ministère public*.

PROLÉTAIRES. Ils présentent point en général les garanties de moralité et capacité requises pour être investis de fonctions publiques. 50 et suiv.

Preuves tirées de leur conduite dans toutes les révolutions françaises. 51 et suiv.

Voy. encore *Propriété*.

PROFANEURS. Appartiennent au domaine communal. 832.

PROPRE. Quel est le sens et l'étendue de ce mot relativement aux notions générales sur la propriété et le domaine. 6.

Propre et *commun* sous contradictions et s'excluent mutuellement. *Ibid.*

PROPRIÉTAIRE. Voy. *Propriété*.

PROPRIÉTÉ. Des biens en général, et de la propriété considérée dans sa nature propre, dans son origine, dans son influence sur la probité, la bonne moralité et l'honnêteté de l'homme, ainsi que dans les avantages civils et politiques qui en dérivent pour la société. 1.

NOTIONS GÉNÉRALES SUR LA PROPRIÉTÉ ET LE DOMAINE. 6.

Définition de la propriété. 6, 8, 637.

Le mot de *propriété* comporte un sens plus restreint que celui de *biens*. 6, 8.

On confond souvent, même dans le langage des lois, *domaine* avec *propriété*. 8.

Aul ne peut être contraint de céder sa chose ou propriété, qu'autant qu'il en a pris l'engagement, ou pour une cause d'intérêt public. 8, 841, 644.

Peut-on en vertu de laquelle la cession est forcée, dans ce dernier cas. *Ibid.*

Relation intime entre la possession et le droit de propriété. Comment, dans le langage ordinaire, on les confond souvent l'un avec l'autre. 420.

Étendue, sous ce rapport, d'un legs des possessions. *Ibid.*

(Les chiffres renvoient aux numéros et non à la page.)

Mais, en jurisprudence, la propriété et la possession sont totalement différentes. L'une est la cause de l'autre. 437, 438. Elles peuvent se trouver séparées, et l'une et l'autre dans les mains de différentes personnes. 478.

Différence entre la propriété et la possession, sous le rapport de leur conservation. 415.

Le droit de propriété ne s'applique pas aux choses qui sont naturellement communes par leur immensité. 2, 6, 9.

Où qui appartiennent au domaine public. 2, 6, 10.

Où qui sont, soit par la loi naturelle, soit par la loi civile, placées hors du commerce. 10.

La propriété d'une même chose ne peut appartenir solidairement à plusieurs. 6, 3-0.

Exception pour les choses de leur nature indivisibles. 7.

Exception pour les dettes et créances. 7, 3-0.

Des choses auxquelles s'applique le droit de propriété. 11.

Des droits de trésorerie, d'usufruit, d'usage, de servitude; de la liberté individuelle; des diverses facultés et qualités personnelles conférées par la loi des droits de nationalité considérés comme objet du droit de propriété. *Ibid.*

Du non propre ou de famille considéré sous le même rapport. 12.

La loi de propriété ou le domaine peuvent être plus ou moins parfaits ou imparfaits. 13.

De la propriété parfaite; ses caractères. *Ibid.*

Des restrictions auxquelles est néanmoins soumise la propriété parfaite. 14 et suiv.

La charge du fempit change-t-elle la caractéristique de la propriété parfaite? 15.

De la propriété imparfaite; ses caractères. *Ibid.*

De l'origine et du fondement du droit de propriété parmi les hommes. 25, 803.

Le fondement réside dans la loi naturelle. Démonstration de ce principe. *Ibid.*

Conséquences importantes qui en résultent. 36.

Réfutation du système d'un contrat social. 36.

Système de Platon, Thomas More, Campanella et Rousseau. 32.

Système des lois agraires, Saint-simonisme. 37.

Mais la propriété est réglée dans ses effets par la loi civile, dont elle emprunte ses caractères. 38.

La propriété a en son principe générateur dans la possession. 481.

De l'importance du droit de propriété dans les rapports civils, moraux et politiques. 39.

Le respect du droit de propriété est la première cause de prospérité des nations. *Ibid.*

Disposition particulière des lois du Lycurgue, qui mettrait dérogé à ce principe en faveur du maraudage ou vol secret. 48.

Effets déplorable qu'elle produisit. *Ibid.*

Les législations de tous les siècles ont protégé le droit de propriété. 41 et suiv.

Sévérité de la loi des Douze Tables sur ce point. 42.

La propriété est le seul signe certain qui puisse être admis par le législateur et comme garantie de la moralité et de la capacité des citoyens. 50.

Aussi les fonctions publiques ne doivent être en général confiées qu'à des propriétaires. *Ibid.*

Le même principe était déjà en vigueur dans les lois romaines. 55.

Il régit chez nous sur toutes les branches de notre administration publique. *Ibid.* et suiv.

Importance du droit de propriété sur l'exercice de la police de sûreté. 56.

Comment il porte l'homme au respect du bien d'autrui, au travail, à l'économie, à la bienfaisance, à l'amour de la patrie. 57 et suiv.

De la division des propriétés. Son origine, et comment elle est conforme à la loi naturelle. 57 et suivantes.

Importance de la division des propriétés, soit pour le bien-être des particuliers, soit pour les intérêts généraux de l'État. 61.

Importance prépondérante de la propriété immobilière sur la propriété mobilière. 68 et suiv.

Elle a donné naissance à la civilisation parmi les hommes. 68 et suivantes.

Elle a amené la formation des communes. *Ibid.*

Elle est la base de tout le corps matériel des États. 72.

Elle produit les forces physiques et morales du corps politique. *Ibid.* et suiv.

Effets funestes qui peuvent être la suite de son avilissement. *Ibid.*

Comment l'importance de la propriété foncière est démontrée par l'effet des lois sur la conscription militaire. 77.

Des modes variés d'acquisition la propriété des biens. 334.

Des modes d'acquisition la propriété suivant les règles du droit des gens. *Ibid.*

Différence fondamentale entre eux et les modes d'acquiescence au droit civil, quant à leur étendue. 638.

Du droit d'occupation par le fait de la guerre. 535. Et voyez, pour les développements, au mot Occupation.

De l'occupation qui a lieu autrement que par le fait de la guerre. 328. Et voyez Occupation.

Des choses qui s'acquièrent encore par le droit de première occupation. 363.

De l'acquisition des choses jetées au peuple. 381.

Du droit d'occupation et d'acquisition qui a lieu par le moyen de la pêche. 365.

Du droit d'occupation qui a lieu par le fait de la chasse. 371.

De la découverte des mines et des trésors. 358. Et voyez encore Mines; Trésor.

Du recouvrement des essaims d'abeilles. 405. Et voyez encore Roches à miel.

De la récolte du fureau du godmon. 406.

Du dévolvement qui peut être fait de certains héritages au profit des communes de leur situation. 407.

Des choses qui, délaissées de tout propriétaire particulier, sont dévolues à l'État. 408.

Des épaves maritimes. 411.

Des épaves de rivière. 421.

Des épaves de greffe, de bureau de messagerie, et de douane. 422.

Des épaves de la poste aux lettres. 425.

Des épaves ordinaires de terre. 126. Et voyez encore Épaves.

Du droit de déshérence. 428. Et voyez, pour les développements, Déshérence.

De la possession. 431. Et voyez Possession et Tradition.

Du droit d'accession. 524. Et voyez, pour les développements, Accession.

Des modes d'acquisition la propriété des biens suivant les règles du droit civil. 730.

Différence fondamentale à titre d'acte et les modes d'acquiescence au droit des gens, quant à leur étendue. 636.

Des successions. 631.

Des donations entre-vifs. 632. Et voyez encore au mot Donations.

Des obligations. Ne sont pas modes d'acquisition, suivant la

(Les chiffres renvoient aux numéros et non à la page.)

droit civil, que les contrats pour la validité desquels la loi civile a établi des formes particulières. 634.

De la prescription. 635. Et voyez encore, pour les développements, au mot *Prescription*.

De la constance du droit de propriété, de son étendue, de ses attributs, sous la régime de notre législation civile. 637.

Du droit de propriété considéré d'après les articles du code qui s'y rapportent spécialement. *Ibid.*

Définition de la propriété. Principe de l'étendue des droits de propriété, et des restrictions qui y sont apportées. *Ibid.*

Restrictions fondées sur des règlements d'utilité générale. *Ibid.*

Restrictions fondées sur cette maxime, qu'on ne doit user de sa chose qu'autant qu'on ne porte injustement aucun dommage à autrui. 638, 639. Voy. encore *Occupation par la chasse*.

Théorie du pouvoir réglementaire ou de police dans les limites à apporter au droit de propriété. 637 2°.

Limites au droit de disposition quant aux bois et forêts. 637 3°.

Limites au droit de disposition par le monopole du tabac. 637 4°.

Nol ne peut être contracté de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité. 8, 641, 644. Voyez, pour les développements, *Expropriation*.

La propriété n'est acquise à tout cessionnaire que suivant l'étendue des droits du cédant. 500.

La propriété d'une chose donne droit à tous ses accessoires. 643.

La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. Application de ce droit, et restrictions qui y sont apportées par les règlements d'utilité publique. 643.

Des divers avantages et avantages de la propriété foncière, et principalement de la superficie du sol. 638.

Des droits et intérêts qui, pour le propriétaire foncier, se rattachent à l'espace aérien qui est au-dessus du sol. 669 et suivants.

Étendue des droits du propriétaire foncier sur l'espace aérien. Des limites qui lui sont imposées par la nature. *Ibid.*

Des restrictions qui y sont apportées par les lois et règlements de police. 669.

Du partage par couches ou tranches horizontales qui peut avoir lieu sur l'espace ou sur les constructions faites dans l'espace aérien au-dessus du sol. 695. Voyez encore *Maisons*.

Des droits et intérêts qui, pour le propriétaire foncier, se rattachent immédiatement à la surface du sol. 703, 704.

Leur multiplicité et leur importance. *Ibid.*

Des servitudes ou services fonciers. 705. Et voyez, pour les développements, *Servitudes*.

Des droits d'usufruit, d'usage et d'habitation. 706; et voyez *Usufruit*; *Usage*; *Habitation*.

Des baux à vie. 708. Et voyez *Bail à vie*.

De l'emphytéose. 709. Et voyez *Emphytéose*.

De la superficie proprement dite. 711. Et voyez *Superficie*.

Des domaines congéables. 713. Et voyez *Domaines congéables*.

Des divers attributs et avantages de la propriété foncière, en ce qui touche aux fouilles à pratiquer dans l'intérieur du sol. 714.

Des avantages et émoulements que le propriétaire est entièrement libre de percevoir au moyen des fouilles qui seraient pratiquées dans son fonds, ou qui n'auraient pour objet ni des minières, ni des mines proprement dites. 714.

Des restrictions qui lui sont imposées en ce qui concerne l'exploitation des mines. *Ibid.* Et voyez *Mines*; *Minières*; *Terres pyriteuses*; *Tourbières*; *Carrières*.

De la nature du droit de propriété qui appartient au concessionnaire dans la mine qui lui a été légalement concédée. 767.

Des restrictions apportées en cette matière à la propriété parfaite, soit sous le rapport du droit de jouir, soit sous le rapport du droit de disposer. *Ibid.* et suiv. Voyez les développements au mot *Mines*, ou *Concession*.

De la propriété des biens considérés par rapport à leur objet ou leur fondement. 815. Et voyez, pour les développements, *Domaine public*; *Domaine de l'État*; *Domaine de la couronne*; *Domaine des princes*; *Département*; *Arrondissement*; *Établissements publics*; *Communes*; *Hospices*; *Fabriques*.

Voy. encore *Biens*.

De la nue propriété; sa détermination. 13.

PROPRIÉTÉ FONCIÈRE. Sa supériorité sur la propriété mobilière. 60 et suivants. Voy., pour les développements, *Propriété*; *Immeubles*.

PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE. Voy. *Propriété foncière*.

PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE. En faveur de qui. Sa durée. 203 6°, 203 10°, 203 11°, 203 12°.

PROPRIÉTÉ LITTÉRAIRE. Sa durée. 203 13°.

Est mobilière. 203 11°.

PROPRIÉTÉ MOBILIÈRE. Voy. *Méubles*.

PROFONDEUR. Des frais et dépenses des conseils de prud'hommes. Font partie des dépenses obligatoires des entrepreneurs. 208.

PUBLIC. Distinction et classification des biens destinés à l'usage du public. 3.

Voyez encore *Domaine public*; *Établissements publics*.

PUBLICATIONS. Des publications à faire pour parvenir aux concessions de mines. Leur importance. Doivent être observées à peine de nullité. 759.

PUISAGE. Droit de puisage d'eau. Voy. *Eau*.

PUISSANCE. De la puissance attribuée à l'homme sur les autres êtres de la création. 1.

Distinction entre les divers degrés de cette puissance, par rapport aux diverses espèces de choses ou biens. 2.

Voyez encore *Biens*.

PUISSANCE FÉODALE. Voy. *Féodalité*.

Puits. Les eaux de puits ou fontaine sont immeubles par destination. 139.

Les puits établis pour l'exploitation d'une mine sont immeubles par destination, et accessoires non du sol sur lequel ils reposent, mais du corps de la mine. 139, 762.

PURGE HYPOTHÉCAIRE. L'acquéreur d'un fonds grevé de rente foncière peut-il, au moyen des formalités prescrites, se purger de cette charge comme de toute autre dette hypothécaire? 305.

Est opérée la purge des hypothèques légales sans l'accomplissement des formalités prescrites par l'article 2107 du code civil en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique. 675.

Doit-on attribuer le même effet à toute expropriation publique en général? *Ibid.* et suiv.

PYRITEUX. Voy. *Terres pyriteuses*.

(Les chiffres renvoient aux numéros et non à la page.)

Q

QUALITÉ. Les qualités et facultés personnelles de l'homme sont pour lui des droits de propriété. 11.

Elles s'approprient qu'à lui seul. 25.

Les modifications qu'elles subissent par l'effet des lois de l'ordre social, ne portent point atteinte à sa principe. *Ibid.*

QUASI-CONTRAT. Du quasi-contrat judiciaire; ses effets. Comme les contrats ordinaires, il n'est affecté que d'une nullité relative par l'incapacité de l'une des parties. 615.

QUASI-POSSESSION. Voy. *Possession.*

QUÊTES. Celles faites pour fournir au frais du culte appartenant au revenu des fabriques. 673.

QUITTANCE. La quittance d'une créance est donnée valablement par un simple possesseur qui en opère l'estimation, ainsi que du l'hypothèque. 179.

QUOTITÉ DISPONIBLE. Peut être, par l'héritier à réserve, substituée à la rente viagère inofficiuse. 269.

Le roi peut disposer de son domaine privé sans être assujéti aux règles du code qui limitent la quotité disponible. 852.

R

RACHAT. De la faculté de rachat ou remboursement propre à la rente constituée. 272.

Comment elle diffère essentiellement de celle propre à la rente foncière. La faculté de rachat stipulée dans la rente constituée est imprescriptible, et ne peut être grevée par des charges supérieures aux avantages reçus. *Aller* pour cette stipulation dans la rente foncière. *Ibid.*

On ne peut stipuler le rachat de la rente constituée pour un capital numérique supérieur à celui livré, sans faire une stipulation nulle. *Aller* dans la rente foncière. 269.

De la faculté de rachat propre à la rente foncière. D'après les principes du droit romain et du droit ancien, les rentes foncières étaient rachetables de leur nature, et considérées comme parties intégrantes de l'immeuble. 272, 280, 385.

Néanmoins la faculté de rachat pouvait être stipulée dans le contrat. 272.

Comment, dans ce cas même, elle diffère de la faculté de rachat propre à la rente constituée. *Ibid.*

Changements apportés par les lois nouvelles sur le régime des rentes foncières. Faculté générale de rachat, décriée par l'Assemblée constituante. 277.

Ne porte point atteinte à la nature immobilière des rentes; elles continuent à pouvoir être frappées d'hypothèques jusqu'à la loi du 11 brumaire an vii. 282.

La faculté de rachat ne s'applique qu'aux rentes foncières stipulées à perpétuité. 277.

Notamment la faculté de rachat, on conserve aux créanciers l'exercice des mêmes actions anciennes contre les preneurs ou les fonds baillés. 279.

Dispositions relatives au mode et aux conditions du rachat. 277.

La faculté de rachat est confirmée par la législation nouvelle du code civil. 282, 288.

On peut néanmoins en fixer les clauses et conditions. *Ibid.*

Il peut être temporairement interdit, et jusqu'à quel terme. *Ibid.*

Pour être rachetable, la rente doit avoir été établie à perpétuité. N'est pas rachetable celle résultant du bail emphytéotique fait pour un temps limité, ou du bail à vie. *Ibid.*

PROFESSEUR,

Que faut-il, pour qu'une rente soit, au désir de la loi, établie à perpétuité? 285, 288, 287.

Du mode de rachat d'après le code. 289.

Des clauses et conditions que le créancier peut y imposer. Il peut stipuler un capital supérieur à celui dont l'intérêt légal produirait la rente annuelle. 289.

Aller dans la rente constituée. *Ibid.* et 272.

Quid, néanmoins, si les conditions du rachat étaient trop onéreuses? 290.

En l'absence de toute stipulation sur le mode du rachat de la rente foncière, comment doit-il être fait? 291.

Le créancier peut-il stipuler, comme condition nulle du rachat, le déguerpissement du fonds? 292.

Du délai pendant lequel le créancier peut interdire le rachat. 293.

La stipulation qui excède la délai légal est-elle entièrement nulle, ou seulement réductible? 291.

Comment il existe encore aujourd'hui une espèce de rente foncière irrédimable. 297, 328, 777, 779, 782.

Le débiteur de la rente foncière peut-il, pour non-paiement des arrérages restés, être forcé au rachat de la rente capitalisée suivant le montant de l'estimation déterminée par les lois? 293.

Le créancier peut-il seulement agir en résolution du contrat, pour forcer le débiteur au déguerpissement? *Ibid.*

Après quel délai de cessation de paiement l'action peut-elle être ouverte? *Ibid.*

Si le créancier agit en résolution et déguerpissement, le débiteur peut-il payer à cette action par le rachat? 286.

DE LA RENTE A RACHAT. Voy. *Rédémpt.*

DE LA RACHAT DU RACHAT DANS LES ANCIENS TITRES DE COMMUNALITÉ DE L'ÉTAT. Ses effets. 224.

RACHES. Voy. *Plantation.*

RACHES. Font partie du domaine public. 816.

RAFFINEUR. Des chaudières du raffineur. Voyez *Chaudières.*

RATONN. Voy. *Ustensiles aratoires.*

RATONNERS. Les ratonniers et mangroliers des écuries sont immeubles par destination. 133, 144, 152.

RATONNEMENT. Des lettres de ratonement. Ne purgent point autrefois le droit foncier appartenant au bailleur à rente foncière, comme les simples hypothèques. 289.

RECENSEMENT. Du recensement de la population des communes. Les frais en font partie de leurs dépenses obligatoires. 998.

RECETTES. Des recettes des communes. Recettes ordinaires. 991.

Recettes extraordinaires. 992.

RECEVEURS MUNICIPAUX. Leurs traitements font partie des dépenses obligatoires des communes. 998.

Ne peuvent rien payer qu'en vertu d'allocation au budget. 991.

Leur assistance à toutes adjudications de travaux à exécuter pour les communes. 899.

RECEVEURS PARTICULIERS. Leurs attributions dans les actions qui intéressent le trésor public. 841.

RÉCÉPTE. Peines pour la récépse au fait de délits de chasse. 376.

RÉCOLTES. L'exportation de ses récoltes peut être interdite au propriétaire par les règlements. 14.

Principes sur lesquels se fonde cette restriction au droit de propriété. *Ibid.*

La vente de récoltes est vente d'un objet meuble. 92 (à la note).

Voy. encore *Fruits; Meubles; Immeubles.*

RECONSTRUCTIONS. De celles à faire des maisons et bâti-

(Les chiffres renvoient aux *numéros* et non à la page.)

ments partagés par tranches horizontales entre plusieurs propriétaires. 692, 702.

Voyez encore *Maisons*.

RECRUTEMENT. Voyez *Conscription*.

REVENUS. Leurs attributions dans les procès qui concernent l'université. 947.

REVENUE. Des redevances fixes et proportionnées que les concessionnaires de mines sont tenus de payer à l'État. 765.

De celles à payer aux propriétaires des fonds de surface. 777. Voy. encore *Indemnité*.

Sont mobilières. 303 2^e.

RÉTRACTAIRES. Voy. *Déserteurs*.

RÉGIME HYPOTHÉCAIRE. Voy. *Hypothèque*.

REGISTRES DE L'ÉTAT CIVIL. Des frais des registres de l'état civil, et de la portion des tables décennales tombant à la charge des communes. Font partie de leurs dépenses obligatoires. 900.

REINS DES FRANÇAIS. Du douaire qui lui est assuré en cas de survie, et en quoi il consiste. 555.

REINTÉGRAND. Ce que c'est. 490.

Sur quoi se fonde la réintégration, et comment elle doit être jugée. 491.

Conséquence remarquable de sa nature particulière; et comment peut y succomber celui qui serait tout à la fois propriétaire et véritable possesseur civil du fonds. 492.

Voyez tous les développements sur d'autres principes généraux ou particuliers, au mot *Possessoires*.

RELAIS. Les relais de la mer font partie du domaine public. Ils ne peuvent être acquis aux riverains par droit d'alluvion. 594, 616.

Voy. encore *Alluvion*.

REMBOURSEMENT. On ne peut exiger celui du capital constitutif de la rente viagère, en cas de non-paiement des arrérages. 512.

Exception pour le cas où le débiteur ne fournit pas les sûretés promises par le contrat. 515.

Du remboursement des rentes foncières et constituées. Voy. *Rachat*.

Du remboursement à recevoir par les communes des capitaux en créances à elles appartenant. Avertissement préalable à donner par les débiteurs. 491.

Du remboursement à recevoir par les hospices, bureaux de bienfaisance et de charité. 500.

De celui à recevoir par les fabriques, et du remploi des sommes qui en proviennent. 970.

RÉMÉRÉ. De la vente à réméré. Dans ce contrat, la faculté de réméré ne peut excéder cinq années. La stipulation contraire n'est pas nulle, mais réducible. 294.

Quelle est la nature de l'action de celui qui a vendu son fonds sous pacte de réméré? Est-elle mobilière ou immobilière? 286.

Après la vente à réméré l'acquéreur profite, à l'extinction du vendeur, du trésor trouvé dans le fonds pendant le délai du rachat. 491.

REMPARTS des places de guerre; sont, dans notre état de civilisation, placés par l'autorité publique, en dehors de toute possession privée; et ne peuvent être l'objet du droit de propriété. 2, 3, 9, 10.

Ils font partie du domaine public. 616.

Les terrains de fortifications et remparts des villes qui ne sont plus places de guerre appartiennent à l'État. 821.

RENONCIATION. De l'aliénation des droits incorporels par voie de renonciation. Ses formes et ses effets. Elle ne peut avoir lieu pour les choses corporelles. 534 et suiv.

RENTE. Formalités spéciales relatives à la saisie des rentes, et quels en sont les motifs. 243.

Voyez, pour tous les autres développements, *Rente constituée*; *Rente foncière*; *Rente viagère*.

RENTE CONSTITUÉE. Ce que c'est. 305, 325, 359, 383. Circonstances auxquelles elle a dû son origine. 247.

Boîtes des papes qui prohibaient la perception d'un intérêt pour simple prêt d'argent. 247, 255.

Au législateur temporel et civil seul appartient de statuer sur le taux des intérêts et arrérages rentuels. 249.

Variations sèches dans notre législation, par le taux de l'intérêt rentuel. 250, 254, 252 et suiv.

Des diverses retenues autorisées en faveur des débiteurs. Leur motif. 251.

Le droit de retenue n'existe plus pour les rentes constituées sous l'empire du code. 261, 261.

Des difficultés qui peuvent s'élever sur le taux de l'intérêt légitime et de la retenue, à l'égard des rentes constituées sous une loi ancienne. 252, 253, 261, 264.

De la stipulation de non-retenu insérée dans les contrats de constitution. 259.

Peut-on, dans la constitution de rente, stipuler les intérêts des intérêts? 264.

Voyez encore, pour les développements sur les dispositions de la loi relatives aux intérêts légers et conventionnels, *Intérêts*.

Comment la rente constituée participe de la nature du prêt et de celle de la vente. 225.

Le capital peut en être fourni par la délivrance de décuries estimées. 228.

Des fruits ou denrées peuvent être aussi délivrés pour intérêts. 226, 257, 263.

Comment connaître, en ce cas, s'ils sont à un taux usuraire ou inéquivalant à l'usage à réduire. 262.

Quelque aliéné à perpétuité, le capital de la rente constituée devient exigible en certains cas déterminés par la loi. 227.

Si les rentes anciennes sont soumises à ce principe comme les nouvelles. *Ibid.*

Des causes d'exigibilité du capital de la rente constituée. 226.

En défaut de paiement de la part du débiteur pendant la course de deux années. *Ibid.*

Distinction entre la rente quérable et la rente portable. 229.

Le débiteur pourrui en remboursement pour cessation de paiement pendant deux années, peut-il, même dans la rente portable, obtenir un délai de grâce arbitré par le juge? 229.

De la variété des circonstances qui peuvent motiver ce délai. 231.

La caution du débiteur de rente constituée peut-elle être forcée au remboursement comme le débiteur lui-même? 229.

La rente constituée avait autrefois, dans la plupart des coutumes, le caractère d'immeuble. 215.

En plusieurs provinces elle était immobilière en fait de communauté, et mobilière en fait de succession. 244.

Avant la code civil, les rentes constituées ont-elles déjà été complètement mobilières par la loi du 11 brumaire an vi, qui ne permettait plus qu'elles fussent frappées d'hypothèque? 244.

Différences entre la rente constituée et la rente viagère. 225.

Notifs qui les rendent néanmoins meubles l'une comme l'autre, et les font tomber en communauté. 221, 229, 226.

Sont toutes deux tenues à assister en donclein du créancier. *Ibid.*

Les rentes constituées sur l'État et les actions sur la banque de France peuvent être immobilisées. 254.

(Les chiffres renvoient aux numéros et non à la page.)

Les rentes en général doivent être traitées comme des meubles meubles ; et pourquoi. 355.

Quels doivent être les pouvoirs du tuteur sur la disposition des rentes de son mineur ? Peut-il en recevoir la remisessement et en donner valable quittance ? 355.

Peut-il les vendre comme les meubles ordinaires ? 355.

Quid des inscriptions de rentes à p. c. sur l'État, appartenant aux mineurs ou interdits ? 357.

De celles qui appartiennent à des successions vacantes. 358.

De celles qui appartiennent à des successions acceptées sous bénéfice d'inventaire. 359.

Formalité à remplir par le débiteur, pour le remboursement de toutes rentes ou capitaux dus aux hospices, communes, fabriques et autres établissements publics. 341.

Du rempli à faire des mêmes capitaux en rentes sur l'État. 342.

Formalités spéciales auxquelles est soumise la validité des rentes constituées. 343.

De la faculté de rachat ou remboursement propre à la rente constituée. 371.

Cette même faculté n'appartenait point naturellement, sous la loi ancienne, à la rente foncière. *Ibid.*

Mais elle pouvait être stipulée dans le contrat. *Ibid.*

Comment, en ce cas même, elle différait essentiellement de la faculté de rachat propre à la rente constituée. Celle-ci est imprescriptible, et ne peut être aggravée par des charges supérieures aux avantages reçus. *Atter* dans cette stipulation pour la rente foncière. *Ibid.*

On ne peut en stipuler le rachat pour un capital numérique antérieur à celui livré, sans faire une stipulation usuelle. 369.

Atter dans la rente foncière. *Ibid.*

RENTES RÉDUCIBLES. Abolition des rentes seigneuriales et féodales par les lois de la révolution. 376.

Caractères auxquels on reconnaît qu'une rente était entachée de féodalité. *Ibid.*

RENTES FONCIÈRES. Ce que c'est. Exposé des anciens principes sur la matière des rentes foncières. Définition de la rente foncière d'après Pothier. 365, 366.

Elle avait autrefois, dans la plupart des coutumes, la qualité d'immeuble. 373.

En plusieurs provinces elle était immeuble au fait de communauté, et meuble au fait de succession. 344.

Avant la code, les rentes foncières ont-elles déjà été complètement mobiliées par la loi du 11 brumaire an vi, qui ne permettait plus qu'elles fussent frappées d'hypothèque ? *Ibid.*

Les rentes foncières anciennes étaient irrachetables de leur nature, et considérées comme partie intégrante de l'immeuble. 366, 367.

Elles ne pouvaient être purgées par lettres de ratification. *Ibid.*

Quels sont les cas dans lesquels les hypothèques établies sur les anciennes rentes foncières pouvaient encore exister aujourd'hui. 362.

Du cas où la mesure conservatoire de l'inscription a été continuellement prise et en temps utile. *Ibid.*

Du cas où l'on aurait laissé périmer l'inscription. Cette péremption entraîne-t-elle l'annulation de l'hypothèque, ou seulement la perte de la priorité de date ? *Ibid.*

De la nature et des principaux caractères de la rente foncière ancienne. Elle peut avoir pour cause toute espèce d'aléation. 366.

La preneur du bail à rente foncière devient propriétaire. *Ibid.*

La rente foncière n'est pas essentiellement perpétuelle ; elle peut être établie par un bail à vie ou à longues années. 366.

Au lieu de la propriété, le preneur acquiert seulement alors un *jus in re* comparable à celui de l'usufruitier. *Ibid.*

La rente à servir par le preneur est pour le bailleur un droit réel qu'il retient dans la chose, et au vertu duquel il la suit en quelques mains qu'elle passe. *Ibid.*

La rente foncière peut être stipulée soit en argent, soit en denrées. 367.

De la rente en champart. *Ibid.*

Varia dans les lois de notre législation par le taux de l'intérêt retenu. 350, 354, 359, 360, 361.

Des diverses retenues autorisées en faveur des débiteurs. Leur motif. 351.

De la stipulation de non-retenue. 352.

Des difficultés qui pourraient s'élever aujourd'hui sur le taux de l'intérêt légitime et de la retenue, à l'égard des rentes foncières créées sous une loi ancienne. 353, 353.

La rente foncière doit être établie sous autre désignation de capital que la fonds même. Autrement elle devient rente constituée. 368.

Des diverses actions qui appartiennent au bailleur à rente foncière. De l'action personnelle contre le preneur. 369, 370.

De l'action réelle ou hypothécaire qui pèse sur le fonds lui-même. *Ibid.*

De l'action mixte dérivant du droit de suite entre les mains de tout détenteur. 371.

Des droits du créancier de rente foncière en cas de non-paiement des arrérages par le débiteur. Peut-il forcer celui-ci au remboursement de la rente capitalisée suivant le montant de l'estimation déterminée par les lois ? 363.

De la faculté du déguerpissement accordée au preneur pour se libérer. 369, 370.

Le créancier a-t-il seulement l'action en résolution du contrat pour forcer le débiteur à en déguerpissement ? 363.

Après quel délai de cessation de paiement peut-il agir ? *Ibid.*

Si la créancier agit en résolution et déguerpissement, le débiteur peut-il passer à cette action par le rachat ? 364.

Modification qui peut être apportée par le contrat à la faculté du déguerpissement, et distinction entre le preneur lui-même ou ses héritiers et ses successeurs à titre singulier. 369, 370, 374, 375, 376.

Du cas où la rente a été hypothéquée non-seulement sur le fonds baillé, mais sur d'autres fonds du preneur. 375.

Des caractères de similitude et de différence entre la vente et le bail à rente foncière. 371, 372.

Le prix de vente n'est dû que par l'acheteur ; la rente de rente est dû par le fonds. *Ibid.*

L'acheteur peut abuser ; le preneur par bail à rente est obligé d'entretenir. *Ibid.*

La rente à rente peut, comme la vente, être rescindée pour cause de lésion. *Ibid.*

Et, comme elle, résout pour cause de non-paiement. *Ibid.*

La rente foncière n'est point, d'après les principes du droit ancien, rachetable de sa nature. 372.

Mais la faculté de rachat peut être stipulée expressément dans le contrat. *Ibid.*

Comment, dans ce cas même, elle diffère essentiellement de la faculté de rachat propre à la rente constituée. Celle-ci est imprescriptible, et ne peut être aggravée par des charges supérieures aux avantages reçus. *Atter* dans cette stipulation pour la rente foncière. *Ibid.*

Changements apportés par les lois nouvelles sur le régime des rentes foncières. 377.

(Les chiffres renvoient aux numéros et non à la page.)

Faculté générale de rachat déclinée par l'Assemblée constituante. 277.

Ne s'applique qu'aux rentes foncières stipulées à perpétuité. *Ibid.*

Ne porte point atteinte à la nature immobilière des rentes ; elles continuent à pouvoir être frappées d'hypothèque jusqu'à la loi du 11 brumaire an vii. 202.

Nonobstant la faculté de rachat, on conserve aux créanciers l'exercice des mêmes actions anciennes contre les preneurs ou les fonds baillés. 279.

Aux débiteurs est aussi conservée la faculté du déguerpissement. *Ibid.*

La réserve d'actions en faveur des créanciers les dispense-t-elle, nonobstant les dispositions de la loi du 11 brumaire an vii, de former inscription pour conserver leur droit de suite entre les mains des tiers acquéreurs ? 280.

Dispositions relatives au mode et aux conditions du rachat. 277.

Abolition entière et sans rachat de toutes les rentes foncières seigneuriales ou féodales. 278.

Caractères auxquels on reconnaît qu'une rente était entachée de féodalité. *Ibid.*

Du nouvel état de la législation sur les rentes foncières d'après le code civil. 282, 285.

Conversion définitive de la rente foncière en une créance purement mobilière. *Ibid.*

Le bail à rente perpétuelle entraîne aujourd'hui, comme la vente, aliénation absolue de l'héritage au profit de l'acquéreur. 287.

La rente foncière de chose meuble ne peut plus être hypothéquée. Elle tombe en communauté. 283.

Faculté de rachat confirmée en faveur du débiteur. 284, 289.

On peut néanmoins en fixer les clauses et conditions. *Ibid.* Il peut être temporairement interdit, et jusqu'à quel terme. *Ibid.*

Pour être rachetable, la rente doit avoir été établie à perpétuité. N'est pas rachetable celle résultant du bail emphytéotique fait pour un temps limité, ou du bail à vie. *Ibid.*

Que faut-il pour qu'une rente soit, au désir de la loi, établie à perpétuité ? 285, 286, 287.

Du mode de rachat d'après le code. 288.

Des clauses et conditions que le créancier peut y imposer. Il peut stipuler un capital supérieur à celui dont l'intérêt légal produirait la rente annuelle. 289.

Aller dans la rente constituée. *Ibid.*

Quid, néanmoins, si les conditions du rachat étaient trop onéreuses ? 290.

En l'absence de toutes stipulations sur le mode du rachat de la rente foncière, comment doit-il être fait ? 291.

Le créancier pourrait-il stipuler, comme condition unique du rachat, le déguerpissement du fonds ? 292.

Du délai pendant lequel le créancier peut interdire le rachat. 293.

La stipulation qui excède le droit légal est-elle entièrement nulle, ou seulement réduisible ? 294.

N'y a-t-il donc plus en France de rentes foncières perpétuelles et irrédimibles ? 297.

Espèce particulière de rentes foncières créées à l'occasion des concessions de mines. 297, 348, 777, 789.

C'est une vraie propriété immobilière. 779.

Du droit de retenue à exercer sur les arrérages de la rente foncière. Existe-t-il encore aujourd'hui ? 300.

De la faculté du déguerpissement en faveur des acquéreurs ou détenteurs de fonds aliénés à charge de rentes foncières depuis le code. 290.

Du privilège hypothécaire qui appartient aujourd'hui au créancier du rente foncière comme au vendeur ordinaire. Conditions de la conservation de ce privilège. 288.

Des droits du bailleur à rente contre les tiers acquéreurs. Il ne peut plus agir contre eux qu'hypothécairement, comme un vendeur ordinaire, et à charge d'inscription. 261.

Mais le tiers acquéreur peut-il affranchir son immeuble de la rente, comme de toute autre dette hypothécaire, par le paiement du prix stipulé en son contrat, et au moyen des formalités de purge d'hypothèques ? 295.

RENTE PERPÉTUELLE. Voyez Rente constituée, et Rente foncière.

RENTE PORTABLE. Voyez Rente constituée.

RENTE PRÉCÉDÉE. Voyez Rente constituée.

RENTE SEIGNEURIALE. Abolition des rentes seigneuriales et féodales par les lois de la révolution. 278.

Caractères auxquels on reconnaît qu'une rente était entachée de féodalité. *Ibid.*

RENTES EN L'ÉTAT. Les rentes constituées sur l'État peuvent être immobilisées. 234.

Des rentes sur l'État qui appartiennent à des mineurs ou interdits. Formalités pour leur extinction. 237.

De celles qui appartiennent à des successions vacantes. 230.

De celles qui appartiennent à des successions acceptées sous bénéfice d'inventaire. 239.

De l'emploi en rentes sur l'État des capitaux appartenant aux établissements publics. 242, 681, 909.

RENTE VIAGÈRE. Ce que c'est. 267.

Est classée expressément au rang des meubles par la détermination de la loi. 267, 285.

Elle est l'effet d'un contrat aléatoire, et le taux de ses arrérages est arbitraire. 267, 268.

Peut être établie soit par acte onéreux, soit par acte gratuit. 267, 269.

Est nulle en ce dernier cas, faite au profit d'un incapable. *Ibid.*

Si, inofficiieuse, peut être remplacée par la quotité disponible. *Ibid.*

Peut être établie sur plusieurs têtes. 210.

Durant le vie d'un tiers non intéressé. *Ibid.*

Ne s'éteint point, dans cette hypothèse, par la mort du rentier. Conséquences qui résultent, en ce cas, de sa nature particulière :

A la mort du rentier, partage des arrérages entre son conjoint survivant et ses héritiers. 223.

Le rentier la transmet, lors de son décès, à ses héritiers, ou peut la laisser en propriété ou en usufruit à un légataire. 224.

La rente viagère peut être établie au profit d'un tiers qui n'en a pas fourni le prix. 219.

Quelque libéralité, en ce dernier cas, n'est point assujettie aux formes de la donation, mais peut être révoquée avant l'acception du tiers gratifié. *Ibid.*

La rente viagère est nulle, constituée sur la tête d'une personne déjà décédée, ou atteinte de la maladie dont elle est décédée dans les vingt jours du contrat. 211.

Le débiteur de la rente viagère ne peut se libérer par un remboursement, comme le créancier ne peut demander ce remboursement pour défaut de paiement des arrérages. 212.

Exception pour le cas où le débiteur ne fournit pas les sûretés promises par le contrat. 212.

Les arrérages sont fruits civils. Quid, néanmoins, du terme stipulé payable d'avance ? 214.

La rente viagère ne peut être déclarée insaisissable que lorsqu'elle est constituée par un tiers à titre gratuit. 214.

(Les chiffres renvoient aux numéros et non à la page.)

La rente viagère ne s'éteint point, comme l'usufruit, par la mort civile du rentier. Motif de cette différence. 213.

Le rentier ne peut demander ses arrérages qu'en justification de son existence ou de celle de la personne sur la tête de laquelle la rente a été constituée. — *Aliter* pour l'usufruit. 215.

Conséquence de cette différence en cas d'absence du rentier et de l'usufruitier. 217.

La vente pour constitution de rente viagère n'est point soumise à rescision pour cause de lésion. 219.

Quid, néanmoins, si la prestation annuelle n'était qu'égale ou inférieure au revenu du fonds ? 219.

Des effets et conséquences de la vente à fonds perdu ou à rente viagère faite à un héritier à réserve ? 220.

Différences entre la rente viagère et la rente constituée. 223.

Comment néanmoins elles sont meubles l'une comme l'autre, et tombent en communauté non-seulement pour les arrérages, mais pour le droit rentuel lui-même. Conséquences qui en résultent. 221, 225, 225.

Sont toutes deux censées exister au domicile du créancier. 223.

De la nature particulière de la rente viagère constituée sur la tête d'un tiers non intéressé. 222, 225, 221.

De l'usufruit portant sur une rente viagère. L'usufruitier profite de tous les arrérages sans être tenu à restitution. 224, 224.

Mais l'usufruitier universel ou à titre universel acquitte en totalité ou en partie proportionnelle les mêmes arrérages, sans droit à aucune répétition. 224.

RÉPARATIONS. L'action appartenant au propriétaire d'un fonds pour exiger des réparations ou indemnités contre l'usufruitier ou le fermier ayant commis des dégradations, est-elle transmise à un acquéreur, si le fonds lui est cédé sans mention ni réserve ? 192.

De celles à faire aux maisons et bâtiments partagés par tranches horizontales entre plusieurs propriétaires. 699. Voy. encore *Maisons*.

Des réparations qui peuvent être mises à la charge du possesseur. Distinctions. 553, 559.

Voyez encore *Dépenses*.

RÉPARATIONS (GROSSES). De celles à faire aux édifices communs. Fait partie des dépenses obligatoires des communes. 906.

Il en est de même de celles applicables aux édifices construits au culte. 975.

RÉPÉTITION. A lieu en cas de paiement de la chose qui n'était pas due. Mais il faut qu'il y ait eu erreur sur la validité de la dette. 519.

N'a pas lieu contre le paiement fait en exécution d'une obligation naturelle privée d'action par la loi. 511.

De la répétition du paiement fait en vertu d'une cause réprouvée par le droit civil. De la répétition des intérêts usuraires. 512.

De la répétition du paiement fait en vertu d'une cause réprouvée par la morale. Distinctions. 513.

RESCISION. La rescision pour cause de lésion n'est pas admise dans la vente de meubles ; et pourquoi ? 4, 85.

Dans la vente d'immeubles, quelle est la nature de l'action en rescision pour cause de lésion ? Est-elle meuble ou immeuble ? 195. Voyez encore *Lésion*.

La rescision pour cause de lésion n'est pas admise dans la vente à fonds perdu. 218.

Quid, néanmoins, si la prestation annuelle était seulement égale ou inférieure au revenu du fonds vendu ? 219. Voyez *Trésor*.

RÉSERVOIR. Le poisson qui s'y trouve appartient au propriétaire. Nul ne peut l'acquérir à son préjudice par droit de premier occupant. 265.

Voyez encore *Polisson*.

RES MOLLIS. Voy. *Ruchez à miet*.

RESTITUTION. De la restitution accordée par la loi aux incapables, contre leurs engagements. Cas d'exception. 506.

RESTITUTION DE FRUITS. Elle est imposée au possesseur, du moment que les vices de son titre lui sont connus. 455, 458.

Celui qui a prescrit par dix ou vingt ans, peut-il encore être contraint à cette restitution ? 455, 458.

Principes de l'ancienne jurisprudence en matière de restitution de fruits, spécialement en cas de pétition d'hérédité. 457.

Abolis par la règle générale du code civil. 458.

Des restitutions de fruits imposées au possesseur de mauvaise foi. 462.

Les restitutions de fruits produisent intérêt du jour de la demande ou de la convention. 464.

RÉTENTION. Du droit de rétention appartenant au possesseur de bonne foi dépossédé, et qui a fait des constructions sur le sol d'autrui. 569, 576.

Du droit de rétention appartenant à l'ouvrier qui a opéré la réunion de sa chose mobilière à celle d'un autre, lorsque celui-ci obtient le tout comme maître de la partie principale. 609.

Du droit de rétention en matière de spécification. 620.

Voyez *Accession*.

RETENUE. Des diverses retenues autorisées successivement dans notre législation en faveur des débiteurs de rentes foncières et constituées. Leur motif. 251, 254.

De la stipulation de non-reteneur insérée dans les contrats de constitution. 252.

Des difficultés qui pourraient s'élever aujourd'hui sur le sort de la retenue, à l'égard des prêts faits ou rentes constituées sous une loi ancienne. 252, 253.

Le droit de retenue n'existe plus sous l'empire du code, en matière de prêts ou de rentes constituées. 251, 264.

Existe-t-il encore en matière de rentes foncières ? 269.

Des droits de retenue, tels ou autres stipulés au profit du bailleur dans une rente ancienne. Est un caractère de féodalité. 278.

De la retenue exercée sur les traitements des professeurs de lycées et écoles spéciales, pour former un fonds de retraite. 945.

RETOUR. De la clause de retour dans les anciens titres du domaine de l'État. Ses effets. 821.

RETRAIT SUCCESSORAL. Quelle est la nature de l'action en retrait successoral ? Est-elle meuble ou immeuble ? 189.

RETRAITE. Des retraites à accorder aux professeurs de lycées et écoles spéciales. Retenue opérée sur leurs traitements pour en former le fonds. 945.

REVENDECTION. Proprement dite, ne peut s'appliquer qu'aux choses corporelles. 221.

De la revendication d'un fonds dans lequel se trouvent des fruits pendans par racines. Ses effets. 91.

De la revendication d'un immeuble, intentée ou soutenue contre l'État. Est de la compétence de la justice ordinaire. 221.

Il en est de même de la revendication de meubles proprement dits et déterminés. 225.

Des demandes en revendication de meubles saisis par l'État à fin de recouvrement de deniers publics. Comment elles doivent être formées. 232. Voy. *Accession*.

Voy. encore *Alliage*.

(Les chiffres renvoient aux numéros cités en la page.)

BOIS. De la prise dans les bois de particuliers des fascines nécessaires aux digues du Rhin. 14, 36.

BONNEAU. Faut partie des meubles mobiliers. 811.

BORDS. Ceux de la mer font partie du domaine public. 816.

BORDEAUX. Sont, dans notre état de civilisation, placées par l'autorité publique en dehors de toute possession privée; et ne peuvent être l'objet du droit de propriété. 8, 6, 9, 10.

Les fleuves et rivières navigables ou flottables appartiennent au domaine public. 816.

Le droit de pêche en appartient exclusivement à l'État. 366.

Comment néanmoins le poisson qui y est pris en délit devient la propriété du délinquant par droit de premier occupant. *Ibid.*

De la pêche dans les petites rivières. 368, 372. Voy., pour les développements, *Pêche*.

Nel ne peut établir un pont, même sur une petite rivière, sans l'autorisation du gouvernement; et pourquoi? 603.

Des établissements qui se forment aux fonds riverains des fleuves ou rivières, et des terres enlevées par le cours de leurs eaux. *Voy.* *Alluvium*.

Des épreuves de rivière. Ce que c'est, et à qui elles sont dévolues. 480, 481.

De la canalisation des rivières. *Voy.* *Travaux publics*.

BOIS TRANCÉS. Du domaine particulier du roi; de quel il se compose. 851.

Ce qu'était le domaine extraordinaire de Napoléon, et comment il a été réuni au domaine de l'État. *Ibid.*

Le domaine privé du roi est soumis aux dispositions des lois ordinaires comme toute autre propriété particulière. *Ibid.*

Exception : le roi peut néanmoins en disposer sans être assujéti aux règles du code qui limitent la quantité disponible. 853.

Droits des ordonnances personnelles du roi sur son domaine privé. *Ibid.*

Comment sont dirigées ou soulevées les actions concernant le domaine privé du roi; et comment extérieures les jugements rendus. *Ibid.*

BOIS. Des rôles de recensement des taxes imposées à raison des travaux d'assèchement dans les mines. 896.

BOIS. Son origine, son accroissement et sa civilisation. 60.

BOIS des forges et usines. *Voy.* *Usines*.

BOULES. Des routes et chemins. Des chemins qui peuvent avoir été, par destination du père de famille, établis sur un fonds en faveur d'un fonds appartenant à un autre propriétaire. 510, 544.

Appartiennent au domaine public les chemins qui sont à la charge de l'État. 816, 817.

Différence fondamentale entre les chemins publics et les voies agrières ou chemins privés. 816.

A quels caractères on doit s'attacher pour les distinguer. 819.

Les routes et chemins publics sont, dans notre état de civilisation, placés par l'autorité publique en dehors de toute possession privée, et ne peuvent être l'objet du droit de propriété. 2, 6, 9, 10.

Tous propriétaires des fonds à travers lesquels une route ou autre établissement public doit être construit, sont obligés de les céder moyennant indemnité. 8.

Principes en vertu desquels est imposé ce sacrifice. *Ibid.* Une route ne peut être créée aux frais de l'État qu'en vertu d'une loi. 635.

Il en est de même pour rendre royale une route départementale. *Ibid.*

Des routes de moindre importance, dont l'exécution peut avoir lieu en vertu d'une ordonnance royale. 636, 637.

Les propriétaires riverains des grandes routes ne peuvent abriter les arbres plantés au bord, même sur leur terrain, sans la permission de l'autorité. Principes sur lesquels se fonde cette restriction au droit de propriété. 14, 17.

BOULES DÉPARTEMENTALES. Lors de leur suppression, le sol en reste propriété privée au département de la situation. 856.

BOULES A MAEL. Quand elles sont immobilisées par destination. 160, 120.

Pourquoi elles ont été immobilisées par destination. 126. Singulière habitude du retour au même lieu chez les abeilles. *Ibid.*

Phénomènes curieux qui en résultent. *Ibid.* Les ruches à miel sont l'accessoire du seul fonds où elles ont été placées, et non du domaine en général. *Ibid.*

Disposition de la loi de 1791 sur la police rurale, relative aux abeilles : on ne peut les troubler dans leurs couvees et travaux. *Ibid.*

Même en cas de saisisse légitime, une ruche ne peut être déplacée que dans les mois de décembre, janvier et février. *Ibid.*

Un essaim qui le propriétaire a cessé de suivre appartient au propriétaire du terrain sur lequel il s'est fixé. *Ibid.*

Comment un essaim d'abeilles, lorsqu'il a quitté la ruche mère et cessé d'être poursuivi par le propriétaire, est considéré comme rendu à l'état sauvage, et devient la propriété d'un nouvel occupant. 405.

En droit romain les abeilles étaient-elles du nombre des animaux sauvages? 405 30.

Dispositions de l'ancien droit français à cet égard. 405 50.

Les abeilles qui ont leur essaim dans les bois sont-elles des bestiaux? 405 40.

Quand l'essaim est-il, dans le sens de la loi de 1791, fixé sur un rocher dont il est censé dépendre? 405 30.

Le fermier a-t-il droit aux essaims qui se fixent chez lui? 405 60.

BOULES. Faut partie du domaine public. 616.

Nulle saillie mobile ou fixe ne peut, sans la permission du magistrat de la commune, être établie à un édifice coiffé immédiatement sur une rue publique. 893, 894.

Cette souffrance par tolérance ne peut jamais donner lieu à l'acquisition d'un droit par prescription. 891, 894.

Des projets d'ouverture de rues et places publiques, et d'alignements de voirie municipale. Sont soumis à la délibération des conseils municipaux. 897.

Les projets d'alignements de grande voirie dans les villes, bourgs et villages, ne sont soumis qu'à un simple avis des conseils municipaux. 898.

BOULE. Édifice menaçant ruine. Le propriétaire peut être forcé de le réparer ou démolir. Principes sur lesquels se fonde cette restriction au droit de propriété. 14, 15.

BOULEAUX. L'alignement n'a pas lieu pour ceux qui possèdent des fonds au bord des rivières. 399.

Le sol des ruisseaux appartient aux riverains. *Ibid.*

BOULE. Du droit qui peut avoir été, par destination du père de famille, établi en faveur d'un fonds ou d'une habitation, pour fixer du sable ou de la pierre dans le fonds appartenant à un autre propriétaire. 511.

(Les chiffres renvoient aux numéros et non à la page.)

L'extinction du sabbé à ciel ouvert n'est assujétie à aucun règlement restrictif du droit de propriété. 714.

Voy. encore *Carprières*.

SACRÉTAIRES. Leur payement est à la charge des fabriques. 974.

SALABLE. Ne peut aucunement être adaptée à l'extérieur d'un mur combinant immédiatement la propriété voisine. 556, 600.

Ne le peut non plus sans la permission du magistrat de la commune, s'il s'agit d'une rue publique. *Ibid.*

En ce dernier cas, aucune servitude ancienne soufferte par tolérance ne peut donner lieu à l'acquisition d'un droit par prescription. 661.

SALIN-SIMONISME. Réfection de ce système. 33 3^e.

SALINE. Est soumise à des formes différentes suivant qu'elle a pour objet des meubles ou des immeubles. 64.

De la saisie d'un fonds chargé de fruits pendants par racines. Ses effets quant à eux. 93.

Celle qui porte sur les fruits pendants par racines est mobilière. 63.

Voyez encore *Saisie-brandan*.

La saisie mobilière ne peut comprendre les objets immobilisés par destination. 114, 137, 157.

Cas d'exception à cette règle. 157.

Formalités prescrites par l'art. 594 du code de procédure, pour la saisie mobilière des animaux et ustensiles agricoles appartenant au fermier. 114.

De la saisie des rentes. Formalités spéciales, et quels en sont les motifs. 245.

De la saisie de la rente viagère, des pensions dues par l'État, et des traitements dont jouissent les militaires et fonctionnaires publics. 214.

Des saisies mobilières exercées par l'État à fin de recouvrement des deniers publics. Sont de la compétence de la justice ordinaire. 639.

Il en est de même des demandes en revendication de tout ou partie des meubles saisis. Formalité administrative à remplir néanmoins au préalable. *Ibid.*

De la saisie faite pour recouvrements d'impôts arriérés. Ne peuvent être saisis pour ce sujet les chevaux, mulets, et bêtes de trait servant au labour. 115.

SAINTE-ANNE. Ne peut être formée, au préjudice d'une commune, entre les mains de son créancier, qu'en vertu de l'allocation faite au budget du montant de la somme réclamée. 935.

SAISIE-BRANDON. Est mobilière. 93, 64.

Ne peut être dirigée contre les tiers acquéreurs. *Ibid.*

Quid, en cas de concurrence entre la saisie-brandon et la saisie immobilière? 65.

La saisie-brandon ne peut avoir lieu sur les coupes de bois. 96.

SAISIE IMMOBILIÈRE. Voyez *Expropriation*.

SAISINE. Voyez *Possession*.

SALINES. Voyez *Mines et Usines*.

SALLER DE SPECTACLE. Appartient au domaine communal. 662.

SARRE. Les vœux de puits ou fontaines sont immeubles par destination. 159.

SARRE. Doivent être apposés au motif d'inventaire, lorsqu'il s'agit d'héritiers, le conjoint survivant ou l'État se présenterait pour recueillir une succession. Conséquences de l'omission de cette formalité. 659.

SCIENCE. Comment diffère de l'art. 203 8^e.

SCIENCE. Instruments des sciences, arts et métiers; ne sont pas compris parmi les meubles meublants. 319.

Ni dans le mot *meubles* employé sans autre addition ni désignation. 319.

SECOURS PUBLICS. Des circonscriptions relatives à leur distribution. Sont soumises à l'avis des conseils municipaux. 698, 676.

SECRÉTAIRES. Font partie des meubles meublants. 311.

SECTEUR DE COMMUNE. Sa nature caractéristique. 554, 562, 569, 579, 571, 940. Et voyez, pour les développements, au mot *Communes*.

Des formalités spéciales à employer dans l'exercice des actions judiciaires qui concernent en particulier les sections de commune. 940.

SEIGNEURS FÉODAUX. Voyez *Féodalité*.

SEIGNEURS. Sont immobilisés par destination lorsqu'ils sont données aux fermiers ou colons partiaires. 109, 122.

Ce que signifie cette expression, *données aux fermiers*. *Ibid.*

Si la disposition de la loi s'appliquerait à un prêt ordinaire de graines fait par le maître à son fermier. *Ibid.*

Ce ne sont pas les semences elles-mêmes qui sont immobilisées, mais l'action en répétition à exercer par le maître. *Ibid.*

Conséquence qui en résulte en cas de saisie mobilière faite par un étranger sur le fermier. *Ibid.*

SÉPULTURES. Voyez *Cimetière*.

SERVITUDES FORCÉES. Voyez *Servitudes*.

SERVITUDES. Des servitudes ou services fonciers. Ce que c'est. 167, 705, 758.

Sont quel rapport le droit de servitude est un véritable droit de propriété. 11.

Les servitudes peuvent, à la différence des autres propriétés, appartenir solidairement à plusieurs. 7.

Les servitudes peuvent être considérées activement ou passivement. 167.

Sous les deux rapports elles sont immeubles par l'objet auquel elles s'appliquent. 167, 705.

De la servitude activement considérée. Nul ne peut être tenu d'en souffrir le rachat que pour cause d'utilité publique. 167.

Le mineur ou l'interdit ne pouvant valablement en recevoir le rachat ni y renoncer. *Ibid.*

Si une servitude appartenait au propre d'un époux est rachetée par le maître du fonds servant pendant le mariage, il y a lieu à remploi ou prélevement du prix. 168.

De la servitude passivement considérée. Comment elle restreint le plein domaine du propriétaire. 705.

Nul n'est obligé d'en souffrir l'établissement sur son fonds. 166.

Le mineur ou l'interdit ne peuvent la consentir sur leurs immeubles. *Ibid.*

61, durant le mariage, il y a en aliénation d'une servitude à la charge du propre d'un époux, il est dû remploi ou récompense du prix. *Ibid.*

On ne peut établir une servitude sur une autre servitude. 705.

On peut néanmoins accorder l'usage personnel d'un droit de passage. *Ibid.*

Les servitudes ou services fonciers ne peuvent être imposés ni à la personne ni en faveur de la personne, mais seulement à un fonds et pour le service d'un autre fonds. 375, 564.

Conséquences; ni le droit de chasse ni celui de pêche ne peuvent être, à l'exception de l'héritage auquel ils sont attachés, cédés à quelqu'un à perpétuité. *Ibid.*

Les servitudes ne peuvent être l'objet que de la possession improprement dite ou quasi-possession. 417.

Modifications diverses qui ont existé dans les lois sur l'acquisition des servitudes par prescription. *Ibid.*

En droit romain, elles ne s'acquiesçaient point dans le principe par l'usage; et pourquoi. *Ibid.*

(Les chiffres renvoient aux numéros et non à la page.)

li en fut autrement de la prescription, sans distinction entre les servitudes continues et les discontinues. 417.

Modifications du droit romain par les coutumes du France, sur ce point. 448.

Règle générale établie, en dernier lieu, par le code civil; comment elle est plus conforme à la nature de la possession en fait de servitude. 449.

C'est la présomption de précaire qui constitue la différence fondamentale, sous ce rapport, entre les servitudes continues et les servitudes discontinues. 419, 450.

Mais on doit exclure cette présomption en fait de servitude discontinues qui entraîne la perception d'une partie des fruits du fonds. 451.

Quand on peut fermer la complainte possessoire en matière de servitudes. 453, 455.

Des servitudes qui, par la destination du père de famille, peuvent être imposées sur un fonds en profil d'un fonds appartenant à un autre propriétaire. 527, 542.

Des servitudes imposées par la loi publique. D'où dérive celle en vertu de laquelle les propriétaires de fonds qui doivent être occupés par des travaux publics, sont obligés de les céder moyennant indemnité. 6.

De la servitude de prise de matériaux dans les fonds particuliers pour l'entretien des établissements publics. 454.

Celui qui jouit d'une servitude sur un fonds exproprié pour cause d'utilité publique, a-t-il droit à une indemnité? 467.

Des servitudes auxiliaires sont naturellement assujetties les terrains communaux en faveur des fonds particuliers. 447.

Formalités nécessaires pour les revendiquer en cas de constatation. *Ibid.*

Quid si cette revendication a lieu non contre la commune, mais contre un simple particulier qui se prétend propriétaire du fonds sur lequel la servitude doit être exercée? 926, 928.

Le jugement rendu contre lui seul pourra-t-il préjudicier aux droits de la commune, ou profiter à celle-ci? 930.

Voyez encore *Communes*.

L'action tendant à revendiquer une servitude sur un immeuble du domaine de l'État est de la compétence de la justice ordinaire. 824.

SERVITUDES DISCONTINUES. Dans le droit romain, s'acquiescent par prescription. 417.

Variations des coutumes de France sur ce point. Règle générale établie par le code civil. 448.

Pourquoi les servitudes discontinues ne peuvent s'acquiescent que par titre. 448, 449, 455.

Exception en faveur de celles dont l'exercice comporte la perception d'une partie des fruits du fonds. 451, 455.

La complainte possessoire ne peut être formée pour la servitude discontinue au général, exercée sans titre. 452.

SERVITUDES NÉGATIVES. Leur effet, de celle établie en faveur des habitations, sur les fonds environnants, et relative à la prohibition de travaux de recherche ou exploitation de mines. 759, 760.

SIÈGES. Font partie des meubles meublants. 314.

SIGNIFICATION. La signification au débiteur rend seule parfait, vis-à-vis des tiers, le transport des créances, droits ou actions. 505.

SOCIÉTÉ. L'homme est destiné par la nature à vivre en société. Des droits et devoirs qui résultent pour lui de cette vie sociale. 21 et suiv.

Des avantages civils et politiques qui résultent pour la société de la propriété. 1, 50 et suiv.

Voyez, pour les développements, *Propriété*.

Des conditions et formalités particulières imposées aux sociétés concessionnaires de mines. 766.

Droits des créanciers de l'associé, quant aux immeubles de la société. 394 5°.

Droits des créanciers de l'associé, quant aux actions. Différence entre les créanciers d'un tel associé et ceux d'un héritier. 394 6°.

Si la société subsiste encore après la mort d'un associé qui a légué son mobilier, son intérêt appartient au légataire et le résultat du partage est sans influence sur l'effet du legs. 394 7°.

Mais si le sociétaire testateur meurt après la dissolution de la société, le droit du légataire, quant à l'action, se détermine par l'effet du partage. 394 8°.

Il en est de même si la société est de nombre de celles qui se dissolvent par la mort des associés. Controverse avec Roland de Villargues et Charol. 394 9°.

Cas dans lesquels l'action ou l'intérêt tombe dans la communauté. 394, 196.

SOLATITU. Voyez *Armées*.

SOLIDARITÉ. Ne peut exister pour la propriété ou la possession d'une même chose appartenant à deux ou plusieurs personnes. 6, 330, 635.

Exception à cette règle pour les choses indivisibles de leur nature. 7.

Exception pareillement pour les dettes ou créances. 330.

SOMMES. Voyez *Foibles*.

SOMMES. Leur paiement est à la charge des fabriques. 974.

SORTIR. Voyez *Portes*.

SORTILÈGES. Des forges et usines. Voyez *Usines*.

SORTIR. Voyez *Mines*.

SOURCE. Le propriétaire d'une source ne peut en changer le cours, lorsqu'il fournit aux habitants d'un village un bien-être l'eau qui leur est nécessaire. Principes sur lesquels se fonde cette restriction au droit de propriété. 14, 16.

Une commune peut-elle, dans son intérêt communal, exiger l'expropriation d'une fontaine, d'une source ou autre cours d'eau, sur le territoire d'une autre commune? 686, 687.

SOUR PRÉFET. Voyez *Préfet*.

SOUTERRAIN. Peut être acquis par prescription sous le bâtiment d'autrui. 638.

Des mines et carrières souterraines. Voyez *Mines*, *Carrières*.

SPÉCIFICATION. Voyez *Accession*.

STATIONNEMENT. Ou produit des permis de stationnement et des locations sur la voie publique, les ports, rivières, et autres lieux publics. Fait partie des recettes ordinaires des communes. 901.

STATUES. Quand elles sont immobilisées par destination. Disposition toute spéciale de la loi relativement à elles. 154, 199.

Sont immobilisées, soit qu'elles ne puissent être enlevées sans fracture ni détérioration, soit qu'elles le puissent, mais si elles sont placées dans des niches privilégiées express pour les recevoir. *Ibid.*

Conséquence de cette disposition exceptionnelle. Dans toute autre position les statues restent meubles, lors même qu'elles sembleraient avoir été, dans l'intention du propriétaire, placées à perpétuelle demeure. 155, 199.

Quelles sont les statues comprises dans la catégorie des meubles meublants. 314.

SUBSTITUTION. Des cas où elle a lieu en fait de choses corporelles ou de choses incorporelles. 539.

Une chose corporelle non fongible n'est pas régulièrement substituée à une autre, quoique de même espèce. Exceptions néanmoins à ce principe. 331.

SUBSTITUTIONS. Heureux effet de l'abolition des sub-

(Les chiffres renvoient aux numéros et non à la page.)

stitutions, par la division des propriétés. 50 et suiv., 65 et suiv.

SUCCESSER. Peut, pour compléter une prescription, joindre le possession de son auteur à la sienne. 495.

Distinction admissibles entre le successeur à titre universel et le successeur à titre particulier. 494, 495.

Le successeur à titre universel de celui qui a possédé sans titre, peut-il, de son chef, réclamer les avantages du possesseur de bonne foi, pour conserver les fruits qu'il a lui-même perçus? 551.

Des successeurs ou héritiers des concessionnaires de mines. Formalités auxquelles ils sont assujettis pour disposer des concessions qui leur sont transmises par leurs auteurs. 767, 768.

SUCCESSIONS. Le droit de succession est un mode d'acquiescence la propriété suivant les règles du droit civil. 334, 651.

SUCCESSION EN RÉMÉRIENCE. Voy. *Déchéance*.

SUCCESSION VACANTE. De l'extinction des rentes sur l'État appartenant à une succession vacante. Formalités imposées au créancier. 356.

SURETES. Leur paiement est à la charge des fabriques. 674.

SULFATES. Voyez *Terres pyriteuses et aluminées; Mines*.

SURFACIER. Des droits et intérêts qui, pour la propriété foncière, se rattachent immédiatement à la surface du sol. Leur importance et leur multiplicité. 668, 703, 704. De ceux qui dérivent de la nature, et de ceux qui sont l'œuvre d'institutions humaines. *Ibid.*

Comment un fonds de terre, ainsi qu'un bâtiment, peut être partagé en tranches horizontales, et des effets qui résultent de ce partage. 764.

Des servitudes ou services fonciers. 795.

Voyez *Immeubles* par la destination de la loi. Voyez encore *Servitudes*.

Des droits d'usufruit, d'usage et d'habitation comme droits superficiels. 766. Voyez encore *Usufruit; Usage; Habitation*.

Des baux à vie. 796. Et voyez *Bail à vie*, de l'ampbylisme. 799. Et voyez *Amphybisme*.

De la superficie proprement dite. En quoi consiste ce droit. 711.

Comment la superficie est associée dans le domaine de la chose. 712.

La superficie est une propriété perpétuellement transmissible, susceptible d'aliénation, d'hypothèque, et de servitude. *Ibid.*

Elle comporte les actions possessoires. *Ibid.*

Des domaines ennobles. 713; et voyez *Domaines conglobés*.

SURVEILLANCE. Les créanciers inscrits n'ont pas la faculté de surenchère en cas d'expropriation forcée pour cause d'utilité publique. 674.

SYNDICAT. De celui formé pour la gestion des intérêts communs des concessionnaires de plusieurs mines lors des travaux d'assèchement ordonnés par l'administration. 601.

Les syndicats peuvent-ils recevoir un traitement. 602.

Un syndicat nécessaire pour représenter le corps moral d'une section de commune dans les actions judiciaires qu'elle doit intenter ou soutenir. 946.

T

TARAC. Son monopole en France limite le droit de propriété. 637 4°.

TARSAUX. Sont meubles par leur nature. 190.

Quels sont ceux compris dans la catégorie des meubles meublants. 311.

Sont immeubles par destination quand leur parquet fait corps avec le boisier. 143, 144, 149.

Quid si un parquet, quoique non assemblé à la boiserie, laisse derrière lui un mur ou se déforme par rapport au reste de la pièce? *Ibid.*

TARLES. Font partie des meubles meublants. 311.

TARLES RÉCÉPABLES. De la portion de ces tables à la charge des communes. Les frais en font partie de leurs dépenses obligatoires. 990.

TARLES. Voyez *Bois*.

TAPISSERIES. Sont comprises dans les meubles meublants. 311.

TAXES. Des taxes ou redevances à payer à l'État par les concessionnaires de mines. 765.

Elles ne frappent point sur les mines ou minières qui exploitent à ciel ouvert. 733.

Des taxes imposées aux concessionnaires de mines à raison des dépenses de travaux d'assèchement. 783, 802.

Peine encourue pour défaut de paiement. 802. Et voyez encore *Assèchement*.

Des taxes imposées annuellement sur les ayants droit aux fruits des communes ordinaires qui se perçoivent en nature. Font partie des recettes ordinaires des communes. 901.

TEINTURES. Des chaudères du teinturier. Voyez *Chaudères*.

TENAILLES. Des pinces et tenailles employées dans les forges à usines. Sont immobilisées par destination, celles qui sont destinées à manier fer et fontes dans le fourneau et sous le marteau. 185.

Les grosses tenailles des limeries ou sont pas seulement immeubles comme ustensiles, mais comme parties intégrantes de l'usine. *Ibid.*

TERRAINS COMMUNAUX. Voyez *Communes*.

TERRAINS MILITAIRES. Sont, dans notre état de civilisation, placés par l'autorité publique en dehors de toute possession privée, et ne peuvent être l'objet du droit de propriété. 2, 6, 9, 10.

Lorsqu'ils perdent leur destination de terrains militaires, ils appartiennent à l'État. 621.

TERRAINS PUBLICS. Sont, dans les communes rurales, naturellement assujettis aux servitudes de jouir, laines, passages, en faveur des fonds particuliers. 637.

Modification, sur ce point, dans les villes, par rapport aux places d'alignement. *Ibid.*

TERR. Son extraction à ciel ouvert n'est assujettie à aucun règlement restrictif du droit de propriété. 714.

TERRES PYRITEUSES ET ALUMINEUSES. Ce que c'est. Lois positives auxquelles est soumise leur extraction et exploitation. 716, 741.

Indemnité due au propriétaire lorsque l'extraction est faite par un tiers. Per qui elle est fixée. *Ibid.*

Voyez, au surplus, sur cet objet, tout ce qui s'applique aux *Minères*.

Voyez encore *Carrières*.

TERRES VACANTES. Adjudgées aux communes dans l'enclos du territoire desquelles elles se trouvent. 366.

TERRES VAINES ET VAGUES. Sont assujetties à la contribution foncière, quelque modique que soit leur produit. 407.

Comment les propriétaires de ces terres peuvent s'affranchir de la contribution, en rattachant à leur propriété au profit de la commune sur le territoire de laquelle elles sont situées. 407, 505.

Appartiennent au domaine communal toutes celles situées dans l'enceinte d'une commune, et dont aucun particulier n'est reconnu propriétaire. 884.

(Les chiffres renvoient aux numéros et non à la page.)

TESTAMENT. Est un mode de transmettre la propriété des biens par l'empire du pur droit civil. 334, 835.

TIERCE ACQUÉREUR. Comment les améliorations et constructions peuvent être répétées contre les créanciers hypothécaires, par le tiers acquéreur évincé. 374.

De celui qui peut être par lui contre son vendeur de mauvaise foi. 575.

TIMBRE. Des contraventions aux lois sur le timbre. Comment elles sont constatées et poursuivies. 644.

TITRES. Titres des dettes actives ou autres droites; ne sont pas compris dans le don d'une maison avec tout ce qui s'y trouve. 314.

Ni dans le mot *meubles* employé sans autre addition ou désignation. 315.

Conditions nécessaires au titre sur lequel doit être fondée la bonne foi et la prescription. 454, 455, 470, 549.

Le titre précaire s'oppose indéfiniment à la prescription, tant qu'il n'a pas été interverti. *Ibid.*

L'héritier de celui qui a possédé sans titre peut-il, de son chef, réclamer les avantages du possesseur de bonne foi, pour conserver les fruits qu'il a lui-même perçus? 531.

La remise du titre de propriété de l'immeuble vend en emporte la tradition symbolique. 304.

Dans le transport des créances, droits ou actions, la délivrance s'opère aussi par la remise du titre. 303.

Mais non vis-à-vis des tiers. *Ibid.*

TOIT. Ne peut être établi en saillie le long du bâtiment confinant immédiatement la propriété voisine. 602.

S'il est néanmoins établi de la sorte entre deux héritages, quels effets ou quelles présomptions en résultent vis-à-vis des propriétaires. *Ibid.*

Des réparations à faire au toit des bâtiments parégés par tranches horizontales entre divers propriétaires. 609.

TOLÉRANCE. Se présume toujours, et met obstacle à la prescription en matière de servitudes discontinues exercées sans titre. 449.

Exception pour celles dont l'exercice comporte la perception d'une partie des fruits du fonds. 451.

TORREURS. Voy. *Tonnes*.

TORRES. Quand elles sont immobilisées par destination. 109, 110, 131, 153.

Ne sont point immobilisées les tonnes et tonneaux destinés à renfermer la récolte, dans les vignobles où l'usage est de vendre les fûts avec le vin. 139.

A la différence des vignobles dans lesquels l'acquéreur fournit ses tonnes. *Ibid.*

Ces du propriétaire vendeur sont immeubles, quand même ils garniraient une cave louée à cet effet. *Ibid.*

Mais les tonneaux destinés seulement à contenir le bois ou du propriétaire ou de sa famille ne sont jamais immobilisés. 135.

Toutes les aunes et tonnes du vigneron non propriétaire restent également meubles. *Ibid.*

Quid du vigneron en partie propriétaire et en partie fermier? 134. Voy. *Immeubles par destination*.

TOURNEURS. Des tourneurs. 715.

L'exploitation ne peut en avoir lieu que par le propriétaire, ou de son consentement. 734.

Des formalités préalables à remplir néanmoins, pour que cette exploitation soit légale et conforme aux règles de salubrité publique. *Ibid.*

Leur produit est classé au rang des fruits, lorsqu'elles sont ouvertes et mises en exploitation régulière. 104.

TRADITION. Ce que c'est. 430.

Comment elle est la cause de la possession civile et du domaine. 437.

Sa nécessité pour acquérir la possession à la suite d'un contrat translatif de propriété, et pour pouvoir intenter les actions possessoires. 437.

Exception en faveur de l'héritier légitime ou du légataire universel, non en concurrence avec un héritier à réserve. 468.

La tradition est surtout indispensable pour consommer la translation du domaine des choses mobilières. 63, 498.

De la vente ou donation du même meuble, faite successivement à plusieurs. 7, 468.

En droit romain, la tradition était nécessaire aussi bien en fait d'immeubles que de meubles, pour transférer le domaine. 490.

Aujourd'hui elle n'est plus nécessaire, en fait d'immeubles, que pour transférer la possession. 83, 300.

De la conséquence résultant de cette modification en cas de vente successive du même immeuble à plusieurs. *Ibid.*

Les contrats réels, comme le prêt, le gage, le dépôt, n'exigent néanmoins que par la tradition. *Ibid.*

Elle ne transfère sur le domaine de la chose que les droits du cédant. *Ibid.*

Mais, relativement à la possession seule, la tradition, quoique faite par un possesseur vicieux, peut donner le droit de prescrire. 501.

Des diverses espèces de tradition. De la tradition réelle. 302.

De la tradition feinte. 303.

De la tradition symbolique. 304, 565.

De la tradition par équipollent. 306.

Des conditions nécessaires pour que la tradition opère réellement la translation du domaine ou de l'usage des choses. 507.

Elle doit être l'œuvre du consentement libre et spontané. *Ibid.*

Elle doit avoir lieu de la part de celui ayant capacité pour aliéner. 508.

Des cas dans lesquels néanmoins l'incapable ne peut être restitué de sa tradition, 1^o s'il l'a faite, parvenu à l'état de capacité; 2^o si elle a tourné à son profit. *Ibid.*

La tradition doit être faite en exécution d'une juste cause. 309.

Faite en vertu d'une convention conditionnelle, elle est soumise à la même condition. *Ibid.*

La cause putative et non réelle est insuffisante. 510.

Distinction importante entre le défaut de cause dans une obligation, et le défaut d'action pour forcer au paiement. 511.

La tradition, pour être valable, ne doit pas avoir une cause réprouvée par le code civil. 512.

La tradition ne doit point avoir non plus une cause réprouvée par le moral. 513.

Comment le paiement ou la tradition faits en vertu d'une pareille cause, peuvent être répétés. Distinctions. 515, 516, 517.

La tradition doit être exempte de toute erreur substantielle. 515.

De l'erreur sur le corps de la chose. 516.

Quid si l'on agit par le fait d'un mandataire qui ait été dans l'erreur, tandis que le mandant n'y était pas, ou réciproquement? *Ibid.*

De l'erreur sur la qualité de la chose. 517.

Des cas où l'erreur sur la qualité de la chose n'a été commise que par celui qui a reçu à titre gratuit. *Ibid.*

Des cas où la même erreur n'a été commise que par celui qui a reçu à titre onéreux. 518, 519.

Des cas où la même erreur a été commise par celui qui a

(Les chiffres renvoient aux numéros et non à la page.)

transmis la chose soit à titre locatif, soit à titre onéreux. 529.

De l'erreur sur la personne. Distinction entre le cas du titre onéreux et celui du titre locatif. 521.

De l'erreur sur la cause de la tradition. 529, 525.

TRAITEMENTS. De la saisie des traitements des militaires et fonctionnaires publics. 214.

De la retenue opérée sur le traitement des professeurs de lycées et écoles spéciales, pour former le fonds de retraite. 245.

TUTÈLE NUPCIAL. Des effets du mariage sans traité nuptial. 88.

TRANSCRIPTION. Ce que c'est, et en quoi elle constitue les véritables caractères. 945.

Les communes et établissements publics ne peuvent transcrire qu'avec l'autorisation du gouvernement. *Ibid.*

Formalités nécessaires pour conclure ces transactions. 298, 213.

De celles à faire dans l'intérêt des fabriques et établissements de charité et de bienfaisance. Leur autorisation est soumise à l'avis des conseils municipaux. 299, 259, 270, 280.

TRANSCRIPTION. De celle qui doit être opérée du jugement d'expropriation pour cause d'utilité publique. Ses effets. 671, 672.

TRANSFORMATION. Voy. *Spécification*.

TRANSPORT. Le transport des créances, droits ou actions, n'est parfait vis-à-vis des tiers, que par la signification au débiteur. 305.

Voy. encore *Donation; Legs; Vente*.

TRAVAUX. Voy. *Carrières*.

TRAVAIL. Voy. *Main-d'œuvre*.

TRAVAUX COMMUNAUX. Qui est chargé de leur direction. 296.

Sont soumis à la délibération des conseils municipaux. 297. Du cas de travaux intéressant plusieurs communes. 202.

TRAVAUX PUBLICS. Tous propriétaires de fonds qui doivent être occupés par des travaux publics, sont obligés de les exécuter, moyennant indemnité. 2.

Principes en vertu desquels est imposé ce sacrifice. *Ibid.* Des travaux publics qui ne peuvent être exécutés qu'en vertu d'une loi. 655.

De ceux qui sont autorisés par ordonnance royale. *Ibid.*

L'inspection des travaux publics, les difficultés relatives à leur exécution, aux marchés avec les entrepreneurs, sont de la compétence de l'autorité administrative et du conseil de préfecture. 284, 211, 320.

Attribe-t-il ou s'agit-il de travaux dans l'intérieur d'une commune. 681.

TRÉSORIÈRE. Origine et signification de ce mot. 712.

TRÉSOR. Ce que c'est dans le langage de la loi. 293, 295, 300.

Ne s'entend que des choses trouvées dans l'intérieur d'un fonds, et non à sa surface. 292.

S'entend des choses placées par le main de l'homme. 296. Ce que signifient les termes de la loi, *cachées ou enfouies*. 297.

Le trésor n'est ni un accessoire naturel ni un accessoire civil du fonds. 296.

Définition du droit romain sur le trésor; en quoi elle diffère de celle de code. 295.

Le trésor doit être découvert par le pur effet du hasard. Conséquence de ce principe. *Quid* du trésor découvert par le maître cherchant expressément son propre fonds? *Quid* de celui découvert par l'étranger cherchant expressément ou sans la permission du propriétaire du fonds? 299.

La découverte doit être l'effet du hasard. Conséquence s'il y a recherche par un étranger, il suffit de la découverte. Conséquence. 299.

Différence entre le trésor et les *res nullius*. 299 2°.

Comment était autrefois partagée la propriété du trésor, et quelle part y avait le seigneur haut justicier. 289.

Principes sur la découverte des trésors dans le droit féodal.

En droit romain. *Ibid.*

Article 713 du code Napoléon. Signification du mot *trésor*. 290.

Le droit du trésor, apanage de la propriété foncière. Cloquins qui ne ferment et à l'usufruitier. 291.

Quid du trésor trouvé dans le fonds appartenant à la femme? *Quid* si c'est l'époux propriétaire qui le découvre? *Quid* s'il s'agit d'un fonds de la communauté? 291 2°.

Quid s'il est trouvé dans le fonds dotal? 291 3°.

Si le trésor est trouvé sur un fonds soumis à une emphytéose à perpétuité, c'est l'emphytéote et non le bailleur qui a droit à la moitié attribuée au propriétaire du fonds. *Sedes* si l'emphytéose est à temps. 291 4°.

Abolition du privilège du seigneur haut justicier. A qui appartient aujourd'hui le trésor? 290.

C'est un apanage de la propriété foncière. L'usufruitier, le fermier, n'y ont, comme tels, aucun droit. 291.

N'est point cependant une partie du domaine. L'inventeur étranger en requiert la moitié. 293.

Des ouvriers qui seraient spécialement employés par le propriétaire à la recherche d'un trésor n'en auraient pas la moitié. 293 2°.

Quid dans le cas de vente d'un mur pour être démolli, si l'on y trouve un trésor? 293 3°.

La possession du fonds n'emporte pas celle du trésor non encore découvert. 291.

Moitié acquise à l'inventeur à titre de premier occupant. Trésor non possédé par le possesseur du fonds. *Ibid.*

Quid du trésor trouvé par l'héritier bénéficiaire? 294 2°.

Quid du trésor trouvé sur un fonds grevé de substitution. 294 3°.

L'inventeur et le maître du fonds ne sont réputés propriétaires du trésor que jusqu'à ce qu'un autre ait établi la contrainte. 295.

Le trésor trouvé dans un fonds vendu appartient en tout ou en partie à l'acheteur, aussitôt que la découverte est postérieure à l'acte de vente. 400.

Après la vente à réméré, l'acquéreur profite du trésor trouvé pendant le délai du rachat. 401.

Si elle est faite sous condition suspensive, le trésor appartient au vendeur s'il est trouvé avant l'accomplissement de la condition. 402.

Quid, dans ce cas, si la condition suspensive est accomplie? 402 2°.

La découverte du trésor, postérieurement à la vente, ne peut donner lieu à la rescision pour cause de lésion, ni être prise en considération pour évaluer le fonds. 405.

Quid après la rescision de la vente du fonds? Le trésor est-il restitué? 405 2°.

Le trésor est point frappé de l'hypothèque qui affecte le fonds. 491.

Le trésor est meuble. 401 2°.

TRÉSOR PUBLIC. Des actions qui l'intéressent. Comment elles sont exercées. 241.

TRÉSORS. Des bâtiments occupés par le service des cours et tribunaux. Comment ils ont été gratuitement cédés aux départements, arrondissements ou communes. 255, 286. Voy. encore *Pouvoir judiciaire*.

TRONCS. De ceux placés dans les églises. Appartiennent au

(Les chiffres renvoient aux numéros et non à la page.)

revenu des fabriques le produit de ceux destinés aux frais du culte. 673.

TURPITUDE. *Nemo auditur propriam turpitudinem allegans.* Application de cette maxime à la répétition du paiement fondé sur une cause immorale. 541, 545.

TUTELES. Le tuteur peut recevoir seul le remboursement d'un capital popillaire, en donner valable quittance, et consentir la radiation de l'hypothèque. 166.

Quels sont ses pouvoirs pour la disposition et l'aliénation des rentes appartenant à ses mineurs ou interdits ? 235, 236, 237, 240.

TUYAUX. Des tuyaux servant à la conduite des eaux dans une maison ou un héritage. Comment ils sont immeubles par destination. 341, 344.

De quel héritage ils sont particulièrement accessoiries lorsqu'ils en traversent plusieurs. *Ibid.*

Quid lorsqu'ils traversent un héritage étranger ? *Ibid.*

U

UNION. Union de plusieurs choses mobilières productive du droit d'accession. *Voy. Accession : du droit d'accession relativement aux meubles.*

UNIVERSITÉ. Comment avaient été anéantis, en 1793, les anciens établissements d'instruction publique. 645.

Création des écoles centrales. Ce qu'elles comprenaient. Les chaires de législation qui en faisaient partie sont supprimées avant l'établissement des écoles de droit. *Ibid.*

Établissement des écoles primaires, lycées et écoles spéciales. *Ibid.*

Organisation des écoles de droit. *Ibid.*

Création et organisation de l'université. *Ibid.*

Des règles spéciales qui concernent les biens de l'université et des établissements d'instruction publique. Par qui doivent être entretenus les bâtiments des lycées ou collèges. 646.

Comment doit être autorisée l'acceptation des dons et fondations faits au profit des établissements d'instruction publique. *Ibid.*

Sont écartés de l'université tous les biens des anciens établissements d'instruction publique, non encore aliénés en 1806. *Ibid.*

Comment doivent être soutenues et par-devant quelle autorité doivent être portées les contestations qui concernent l'université. 647.

Des droits perçus par l'université pour pourvoir à ses dépenses. 648.

USAGE. Les droits d'usage et d'habitation doivent être, comme celui d'usufruit d'un fonds, classés au rang des immeubles. 165.

Néanmoins ils ne sont pas, comme lui, susceptibles d'aliénation et d'hypothèque. 165, 706.

Est meuble, par la détermination de la loi, l'usage établi sur des choses mobilières. 683.

Sous quel rapport un droit d'usage est un véritable droit de propriété. 51.

L'usager doit-il supporter les impôts frappant sur le fonds grevé ? 707.

L'usage personnel peut être établi sur un droit de passage. 705.

Celui qui n'est que simple usager d'un fonds n'a pas le droit d'y chasser, comme le propriétaire ni l'usufruitier, et pourquoi. 360.

Exception néanmoins pour la destruction du gibier ou des bêtes fauves attaquant les récoltes. 361.

Des droits d'usage qu'une commune peut être fondée à exercer soit sur des forêts nationales, soit sur les fonds d'autres communes ou de particuliers. Ils appartiennent au domaine communal. 581.

L'action du rachat par cantonnement n'appartient qu'aux propriétaires, et non aux usagers. 895.

Quelle autorité doit en connaître. *Ibid.*

Comment, à la différence des servitudes discontinues ordinaires, le droit d'usage dans les forêts peut s'acquiescer par prescription. 685.

Conditions auxquelles ont été, pour leur conservation, assujettis les droits d'usage dans les forêts de l'État. *Ibid.*

Les habitants d'une commune ont, *ut stipuli*, un véritable droit d'usage sur les biens communaux. Ses conséquences. 674, 675.

De l'indemnité à laquelle a droit l'usager en cas d'expropriation, pour cause d'utilité publique, du fonds grevé. 607.

En quoi consistent les droits de l'usager d'une mine. Distinction entre l'usage-servitude réelle, et l'usage-servitude personnelle. 775.

L'action tendant à revendiquer un droit d'usage sur un immeuble appartenant à l'État est de la compétence de la justice ordinaire. 634.

USAGER. *Voyez Usage.*

USINES. Celles, en général, non fixées sur piliers, et ne faisant point partie d'une maison, sont meubles par leur nature. 606.

Conditions de leur immobilisation. 64 note.

Formes particulières auxquelles est néanmoins soumise la saisie de ces sortes de meubles. 606.

Importance des usines. Autorisations et formalités nécessaires à leur établissement. 736.

Des rapports ou conflits d'intérêts entre les maîtres d'usine et les propriétaires de fonds à fouiller pour en extraire le minéral d'alluvion. 710, 722, 726.

Des conflits d'intérêts de plusieurs propriétaires d'usines qui ont besoin du minéral provenant de la même mine. 728.

De cas où l'un de ces propriétaires d'usines aurait en même temps propriété du terrain contenant le minéral. 720.

Comment on doit statuer sur les conflits d'intérêts entre les maîtres de forges et les propriétaires, touchant l'achat du minéral. 730, 731, 736.

Des autorités compétentes pour statuer sur les difficultés relatives à cette matière. 735.

De cas où plusieurs maîtres de forges élèvent des prétentions opposées sur le produit de la même mine. *Ibid.*

De cas où il ne s'agit que de fixer le prix des délivrances du minéral. *Ibid.*

De cas où il s'agit de fixer ce prix de délivrance lorsque la mine vient à se convertir en mine proprement dite. *Ibid.*

Les maîtres d'usine qui avaient un droit acquis au minéral d'une mine, le perdent-ils, si elle vient à se convertir en mine proprement dite ? *Ibid.*

Quelles formalités sont imposées aux bériliers ou ayants cause des concessionnaires du droit d'établir une usine, pour mettre en exécution ce droit qui leur aurait été transmis. 706.

Des usines nécessaires à l'exploitation des mines. Quand ils sont immobilisés par destination. 100, 135.

Ce qu'on entend par usines. *Ibid.*

Des bûcheaux et charrettes de moulin. Des pînces et tannettes de forges, etc. *Ibid.*

Les agrès incorporés à l'usine sont immeubles, non comme usines, mais comme parties intégrantes. *Ibid.*

Des roues, vannes, soufflets, marteaux, anclumes de feu de forge, etc. *Ibid.*

(Les chiffres renvoient aux numéros et non à la page.)

Les approvisionnements en chiffons, mines et charbons, ne sont point immobilisés par destination. 100, 135.

USTENSILES. Les ustensiles de ménage, ceux employés dans les métiers, arts et sciences, sont meubles par leur nature. 109, 300.

Les ustensiles de feu ne sont point compris dans la catégorie des meubles meublants. 312.

Les ustensiles et agrès nécessaires à l'exploitation des forges, papeteries et autres usines, sont immobilisés par destination. 109, 135.

Il en est de même de ceux servant à l'exploitation des mines. 115, 139, 702.

Les ustensiles et agrès qui sont incorporés à l'usine, ne sont pas seulement immeubles comme ustensiles, mais comme parties intégrantes. 135.

Voyez encore *Machines*.

USTENSILES ARATOIRES. Quand ils sont immobilisés par destination. 100, 131.

Ne peuvent point alors être compris dans une saisie mobilière. 114.

Formalités prévues par l'article 504 du code de procédure, pour la saisie de ceux qui appartiennent à un fermier. *Ibid.*

Les ustensiles aratoires sont également immobilisés, soit qu'ils restent dans la possession du propriétaire, soit que celui-ci les ait livrés comme cheptel mort à son fermier. 131.

USUCAPION. Dans l'ancien droit romain les servitudes ne pouvaient s'acquies par usucapion; et pourquoi. 417.

USUFRUIT. Sous quel rapport un droit d'usufruit est un véritable droit de propriété. 11.

Du droit d'usufruit comme droit superficiaire. Ce que c'est. Partage au démembrement de domaine qui résulte de la constitution d'usufruit. 700.

Est meuble par la détermination de la loi l'usufruit établi sur des choses mobilières. 303.

L'usufruit d'un fonds est immeuble; et pourquoi. 105, 706.

Les droits d'usage et d'habitation doivent être de mêmes classes au rang des immeubles. *Ibid.*

Ils ne peuvent néanmoins, comme l'usufruit, être aliénés ou grevés d'hypothèque. *Ibid.*

L'usufruit des bâtiments entraîne celui du colombier qui est établi, et des pigeons que le propriétaire ou testateur y avait atroupés. 134.

A charge d'entretenir jusqu'à concurrence du droit, comme lorsqu'il s'agit d'un troupeau. *Ibid.*

L'usufruit porte sur l'accessoire uni au fonds grevé par attribution. 507.

Il ne porte point sur le trésor trouvé dans la fonds grevé. 700.

Les effets mobiliers que l'usufruitier attache à l'exploitation du fonds dont il a l'usufruit, deviennent-ils immeubles par destination? et seraient-ils compris dans l'expropriation de l'usufruit? 166.

Quid des objets dont la surveillance doit être faite par l'usufruitier pour l'entretien de la chose? *Ibid.*

Différence entre l'usufruit et la rente viagère: celle-ci ne s'éteint point par la mort civile du rentier. 315.

L'usufruitier établi en possession n'est pas obligé, comme le censier, de prouver son existence pour jouir de son droit. Conséquence de cette diversité de position en cas d'absence du rentier et de l'usufruitier. 216, 317.

De l'usufruit portant sur une rente viagère. Dans le droit romain, l'usufruitier n'avait droit qu'aux fruits ou à l'intérêt simple des arrérages. 324.

Aujourd'hui il perçoit tous les arrérages sans être tenu à restitution. *Ibid.* et 774.

Mais l'usufruitier universel ou à titre universel perçoit en

intégralité ou en partie proportionnelles mêmes arrérages, sans droit à aucune répétition. 324.

En quel consistent les droits de l'usufruitier d'une mine? 774.

Des charges qui pèsent sur cet usufruitier, et du règlement de ses intérêts avec le propriétaire. *Ibid.*

De l'usufruit qui appartient au souverain sur les biens composant le domaine de la couronne. 646.

Est affranchi de l'obligation de fournir caution. 850.

USUFRUITIER. Ne peut posséder civilement ni prescrire la chose grevée de son usufruit; et pourquoi. 478.

Double caractère de sa possession. *Ibid.* et 480, 483.

Mais l'usufruitier, quoique détenteur purement précaire de la chose grevée, peut transmettre à son tiers le droit de l'acquies par prescription. 665.

Depuis quelle époque peut être alors seulement compté la jouissance de la possession. *Ibid.*

L'usufruitier ne jouit des mines et carrières qu'autant qu'elles sont déjà en exploitation à l'ouverture de son usufruit; et pourquoi. 719.

L'usufruitier qui succède à la jouissance d'un concessionnaire de mine, doit demander au gouvernement son autorisation pour rendre sa possession légale. 768.

De l'indemnité à laquelle a droit l'usufruitier en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique du fonds grevé. En quoi elle consiste, et sous quelle condition il peut en jouir. 688.

Lorsque l'usufruitier d'un fonds y a fait des dégradations, si le propriétaire l'a aliénée sans réserve ni mention des actions en réparation ou indemnité, ces actions seront-elles transmises au nouvel acquiesseur? 192.

A-t-il exclusivement le droit de chasse. 880 3^e.

Quid de l'usufruit d'une garenne? 340 3^e.

Quid de l'usage d'une garenne? 340 4^e.

Voy. encore *Usufruit; Immeubles par destination; Édification*.

USURE. Donne lieu contre l'usurier à la répétition des intérêts usuraires. 512.

L'habitude d'une femme lieu de des poursuites correctives. *Ibid.*

Peines contre l'usure, et effets de la simulation d'intérêts à un taux usuraire. 201, 262, 263.

USURPATION. Peut posséder civilement et prescrire, mais non durant le temps de sa violence. 477, 478, 479, 482.

Voy. encore *Réintégration*.

V

VACANCES. De celles accordées aux écoles de droit. 645.

VACUES. Celles que le propriétaire nourrit sur son exploitation tant-elles immobilisées par destination? 115.

Quid si l'exploitation est au domaine de frémagerie? 117.

Voy. encore *Arbreaux*.

VAIRE PATRUE. Comment est soumise, dans les communes, à la délibération des conseils municipaux. 696.

VAISSELLE. N'est pas comprise dans les meubles meublants. 812.

VARNES des forges et usines. Voy. *Usines*.

VARE. Voy. *Ustensiles aratoires*.

VARECH. Du varech ou goémon. Ce que c'est. Comment on se acquies la propriété par droit de premier occupant, et règlement de police sur sa récolte. 406, 415.

VASES SACRÉS. Les frais de ceux des églises sont à la charge des fabriques. 974.

(Les chiffres renvoient aux numéros et non à la page.)

VENTE. L'obligation de livrer la chose vendue comprend ses accessoires. Fondement de ce principe. 825, 826.

La vente ou le transport d'un fonds donne immédiatement au nouveau propriétaire droit au trésor découvert. 400.

Si la vente est à réméré, l'acquéreur profite du trésor trouvé pendant le délai du rachat. 401.

Si elle est faite sous condition suspensive, le trésor appartient au vendeur lorsqu'il est trouvé avant l'accomplissement de la condition. 402.

La découverte du trésor postérieurement à la vente ne peut donner lieu à la rescision pour cause de lésion, ni être prise en considération pour évaluer le fonds. 403.

Si plusieurs propriétaires ont acquis et possèdent indivisément un fonds destiné par eux au pâturage des bestiaux par le moyen desquels ils perçoivent le produit de leurs fonds divisés, la vente de l'un de ces fonds divisés donne-t-elle droit implicite au pâturage commun ? 332, 333.

La vente d'un fonds faite sans réserve emporte l'aliénation des accessoires mobiliers destinés au service ou à l'exploitation de ce fonds. 104, 121, 153.

Il en était autrement dans le droit romain, si ce n'est pour les esclaves colons. 104.

La vente d'un fonds détaché d'un domaine ne donne aucun droit aux accessoires immobiliers par destination. 113.

La vente d'un fonds garni de fruits pendants par racines comprend ses fruits s'ils n'ont été expressément réservés. 90.

De même celle d'un fonds emplanté d'arbres ou de bois. 96.

Le créancier du vendeur peut-il saisir les fruits pendants par racines entre les mains du tiers acquéreur du fonds ? 94.

La vente d'un fonds faite sans mention ni réserve, comprend-elle, au profit de l'acquéreur, l'action en réparation ou indemnité contre un usufructier ou un fermier qui auraient méconstruit ou commis des dégradations ? 193.

De la vente des effets mobiliers. Effets de ventes successives d'un même objet mobilier à plusieurs. 7.

La vente de fruits pendants par racines est une vente mobilière. 95.

Il en est de même de la vente d'une coupe de bois. 97, 163.

De la vente des immeubles. Elle produit une obligation synallagmatique qui est mobilière dans le patrimoine du vendeur, et immobilière dans celui de l'acheteur. 171, 172.

Lorsque la vente d'un fonds est faite à terme, si le vendeur, avant d'avoir touché le prix, meurt laissant un légataire des meubles et un des immeubles, quel sera le résultat de l'exercice simultané des deux actions de la part de ces légataires, dont le premier réclame, contre l'acquéreur, le prix de la chose vendue, tandis que le second agit en nullité de la vente et en revendication ? 194.

Si la même vente a été faite sous la condition expresse qu'elle sera résolue si l'acquéreur ne paye pas le prix dans un délai déterminé, quelle est la nature des actions à intenter contre cet acquéreur ? 195.

Si aucune résolution conventionnelle n'a été stipulée, quelle est la nature de l'action appartenant au vendeur lorsque, l'acheteur ne payant pas, ce vendeur peut demander et doit obtenir du suite la résolution de la vente, s'il est en danger de perdre la chose et le prix ? 196.

Différence entre les effets de la résolution judiciaire et ceux de la résolution conventionnelle. *Ibid.*

De la novation que peut éprouver dans son objet et dans sa nature l'action dérivant du contrat de vente pour l'acheteur. 174, 178.

Du cas où le vendeur fait périr par sa faute la chose vendue avant la livraison. *Ibid.*

Du cas où le vendeur a vendu franc et libre un fonds qui

se trouve au contraire, avant la mise en possession, frappé d'une saisie immobilière, et adjugé à un autre créancier. 174, 178.

Lorsque l'acquéreur d'un fonds est menacé d'éviction, l'action en garantie qu'il a à exercer contre son vendeur est-elle mobilière ou immobilière ? 197.

Comparaison entre la vente d'un fonds et la bail à rente foncière. Caractères de similitude et de différence. 271, 273.

De la vente à réméré. Quelle est la nature de l'action résultant pour le vendeur du pacte de réméré ? Est-elle mobilière ou immobilière ? 180.

De la vente à fonds perdu. N'est point soumise à rescision pour cause de lésion. 218.

Quid, néanmoins, si la prestation annuelle était seulement égale ou inférieure au revenu du fonds vendu. 219.

Des effets et conséquences de la vente à fonds perdu ou à rente viagère faite à un successible en ligne directe ou héréditaire à réserve. 220.

De l'action en rescision pour cause de lésion. N'a lieu que dans la vente d'immeubles ; et pourquoi. 4, 83.

Dans la vente d'immeubles, quelle est la nature de l'action en rescision pour cause de lésion ? Est-elle mobilière ou immobilière ? 195. Voyez encore d'autres développements au mot *Lésion*.

De la vente d'une concession de mine ou du droit d'établir une mine. Quelles formalités sont prescrites à l'acquéreur pour mettre son droit à exécution. 766.

Condition spéciale en cas de vente par lots. 768, 769.

Des actions en indemnité appartenant à l'acheteur pour ses dépenses et améliorations, en cas d'éviction.

Voyez à-dessus au mot *Edification*.

De la vente ou aliénation des droits incorporels. Comment elle diffère, quant à ses règles et à ses effets, de l'aliénation des choses corporelles. 322 et suivants.

De la vente des biens des mineurs. Elle est soumise à des formes diverses, suivant qu'il s'agit de meubles ou d'immeubles. 84.

De la vente immobilière faite par un mineur sans formalités de justice. Quelle est la nature de l'action en nullité qui en résulte ? 181.

De la vente des biens nationaux. Ne peut avoir lieu qu'à titre administratif. 839.

Ne sont point encore, sous ce rapport, considérés comme biens nationaux ceux placés, à titre de déséance, sous la main du gouvernement. La vente doit donc en avoir lieu en justice ordinaire. *Ibid.*

Voyez encore *Biens nationaux, Domaine de l'État*.

Des ventes ou aliénations qui peuvent avoir lieu sur les biens des communes. Ces aliénations ne peuvent en général être faites pour des causes purement volontaires. 996, 997.

Elles doivent être soumises à la délibération des conseils municipaux. 897.

Des cas où les communes seraient judiciairement expropriées par leurs créanciers. Quelles sont les formalités à employer par ceux-ci pour parvenir à cette expropriation ? 906.

De la vente poursuivie sur le mobilier. *Ibid.*

De la vente poursuivie sur les immeubles. Dislocation entre les communes en général, et ceux qui servent à un usage public. *Ibid.*

Des ventes ou aliénations des biens des fabriques, hospices, bureaux de bienfaisance et de charité. Formalités à remplir pour obtenir leur autorisation. 899, 957, 979, 978.

VENTE FORCÉE. Voy. *Expropriation*,
VENTE PUBLIQUE. Voy. *Expropriation*.

(Les chiffres renvoient aux numéros et non à la page.)

VERS A SOIX. Voy. *Immeubles par destination*.

VICAIRES. Leur traitement est à la charge des fabriques. 974.

VIREUR. Dans quels cas les promoirs, chaudières, alambics, cuves et tonnes servant à son exploitation, sont-ils immobilisés par destination? 109, 129, 131 et suivants.

Voyez, pour les développements, aux mots *Immeubles par destination*.

VIGNES. Des échelles des vignes. Voy. *Échelles*.

VINS. Ne sont point compris dans le mot *meubles employés* sans autre addition ni désignation. 315.

Du vin nécessaire aux cérémonies dans les églises. Les frais en sont à la charge des fabriques. 974.

VIOLENCE. Comment elle exclut le libre consentement, et donne lieu à restitution. 547.

Le principe de la violence ne fait point obstacle à la prescription. Pourquoi. 477, 478, 482.

L'expulsion par violence donne lieu à la réintégration. La répression doit être prononcée avec entrainement par corps. 490 et suivants.

VIVIER. Le poisson qui s'y trouve appartient au propriétaire; nul entre ne peut l'acquiescer par droit de premier occupant. 565.

Voy. encore *Poissons*.

VOIES ANNAIRES. Ce que c'est; et en quel elles diffèrent essentiellement des chemins publics. 515.

A quels caractères on doit s'attacher pour les distinguer. 512.

VOIRIE MUNICIPALE. Le maire en est principalement chargé dans les communes. 895.

Des projets d'alignements de voirie municipale. Sont soumis à la délibération des conseils municipaux. 897.

Ne sont soumis qu'à leur simple avis les projets d'alignements de grande voirie dans l'intérieur des villes, bourgs et villages. 898.

Le produit des droits de voirie fait partie des recettes ordinaires des communes. 901.

VOIRIE (CHEMIN). Des projets d'alignements de grande voirie dans les villes, bourgs et villages. Sont soumis au simple avis des conseils municipaux. 896.

VOITURES POSTIQUES. Voy. *Messageries*.

VOIE. Il est condamné par la loi naturelle. 56.

Comme par les législations de tous les siècles. 42 et suivants.

Sévérité des lois romaines contre le vol. *Ibid.*

Du vol permis aux enfants lacédémoniens par les lois de Lycurgue. Erreur dangereuse s'il était tombé en législateur. 49.

Y a-t-il un vol dans l'action de prendre du poisson dans une rivière navigable et flottable, dont la pêche appartient à l'État seul? 565.

Quid de celui pris dans un étang, vivier ou réservoir? 565.

Action pétitoire qui appartient au maître d'une chose volée, pour le revendiquer. 489. Voy. *Épaves*.

VOLETS. Ancienne dénomination féodale pour désigner une espèce de colombier. 125.

Privilège des seigneurs y relatif. *Ibid.*

Voyez encore *Pigeons*.

Les volets mobiles servant pour la clôture des boutiques, sont immeubles par destination. 155, 142.

Un volet extérieur ne peut être adepte à l'ouverture d'un mur qui confine immédiatement la propriété voisine. 550, 608, 609.

Nu ne peut non plus sans la permission du magistrat de la commune s'il s'agit d'une rue publique, et conserver en ces la qualité perpétuelle d'une chose précaire. 504.

VOLIER. Est responsable de tout accident fortuit arrivé à la chose volée, tandis qu'elle est entre ses mains. 465, 466.

Voyez encore *Vol*.

VOLIERE. Voyez *Pigeons*.

Z

ZINC. Voyez *Mines*.

TABLE INDICATIVE

DES ARTICLES DE NOS CODES CITÉS OU COMMENTÉS.

CODE CIVIL.

ARTICLES. NUMÉROS.	ARTICLES. NUMÉROS.	ARTICLES. NUMÉROS.	ARTICLES. NUMÉROS.
5. — 863.	841. — 186.	1379. — 465.	1987. — 511.
33. — 418, 821.	842. — 559.	1381. — 467, 566.	1988. — 507.
119. — 215.	863. — 559.	1381. — 465.	1989. — 509.
138. — 432, 458, 547, 548.	863. — 458.	1401. — 86, 87, 221, 237,	1971. — 216, 222.
197. — 306.	867. — 459.	883, 753.	
339. — 366, 361.	867. — 459.	1403. — 101, 710.	1972. — 216.
343. — 813.	873. — 196.	1404. — 86, 166.	1973. — 216.
452. — 81, 235, 236.	874. — 191.	1407. — 231.	1974. — 211.
544. — 545.	910. — 977.	1426. — 479.	1975. — 211.
566. — 214, 545, 553.	917. — 109.	1433. — 166, 168.	1976. — 208.
588. — 214, 774.	918. — 216.	1436. — 186.	1977. — 213.
596. — 597.	921. — 118.	1441. — 161, 325.	1978. — 212, 233.
598. — 111, 719, 768.	939. — 83.	1463. — 181.	1979. — 212, 233.
605. — 552, 559.	942. — 83, 158.	1483. — 83, 323, 466.	1980. — 214.
608. — 766.	953. — 786.	1484. — 466, 562.	1981. — 214.
609. — 771.	954. — 786.	1485. — 564.	1982. — 215.
610. — 224.	956. — 787.	1486. — 323, 566, 563, 564.	1983. — 218.
616. — 331.	1006. — 498.	1487. — 50.	2016. — 566.
617. — 215.	1008. — 771.	1488. — 50, 164, 158, 566, 567.	2029. — 336.
618. — 166.	1018. — 196.	1531. — 571.	2029. — 104, 645, 799.
619. — 225.	1018. — 103, 158, 566.	1531. — 571.	2029. — 822.
620. — 775.	1019. — 518, 536.	1531. — 571.	2029. — 765.
630. — 775.	1041. — 164, 112, 158.	1531. — 571.	2029. — 765.
631. — 165.	1049. — 507.	1531. — 571.	2029. — 765.
634. — 185.	1111. — 216.	1531. — 571.	2029. — 765.
635. — 775.	1112. — 915.	1531. — 571.	2029. — 765.
637. — 47, 736.	1136. — 187.	1531. — 571.	2029. — 765.
641. — 687.	1137. — 216.	1531. — 571.	2029. — 765.
643. — 16, 687.	1138. — 461.	1531. — 571.	2029. — 765.
647. — 21.	1139. — 196.	1531. — 571.	2029. — 765.
650. — 269.	1146. — 83.	1531. — 571.	2029. — 765.
664. — 699.	1146. — 83, 323, 466, 566.	1531. — 571.	2029. — 765.
671. — 570, 581, 588.	1149. — 186.	1531. — 571.	2029. — 765.
674. — 578, 579, 581.	1153. — 186.	1531. — 571.	2029. — 765.
677. — 578.	1155. — 161.	1531. — 571.	2029. — 765.
682. — 696, 693.	1181. — 466, 466.	1531. — 571.	2029. — 765.
682. — 21, 587, 687.	1182. — 461, 786.	1531. — 571.	2029. — 765.
686. — 373, 367.	1183. — 216, 363.	1531. — 571.	2029. — 765.
690. — 449, 443, 586.	1188. — 216.	1531. — 571.	2029. — 765.
691. — 410, 818.	1193. — 183.	1531. — 571.	2029. — 765.
692. — 583.	1198. — 185.	1531. — 571.	2029. — 765.
693. — 583.	1199. — 185.	1531. — 571.	2029. — 765.
699. — 199, 299.	1230. — 196.	1531. — 571.	2029. — 765.
711. — 636.	1235. — 516, 517.	1531. — 571.	2029. — 765.
712. — 636.	1236. — 235, 317.	1531. — 571.	2029. — 765.
713. — 366, 361, 412, 821.	1236. — 176.	1531. — 571.	2029. — 765.
714. — 361.	1243. — 329.	1531. — 571.	2029. — 765.
715. — 374.	1247. — 216.	1531. — 571.	2029. — 765.
716. — 396, 766.	1266. — 44.	1531. — 571.	2029. — 765.
717. — 414, 418.	1269. — 48.	1531. — 571.	2029. — 765.
724. — 498.	1270. — 48.	1531. — 571.	2029. — 765.
727. — 410.	1271. — 207.	1531. — 571.	2029. — 765.
728. — 410, 821.	1285. — 166.	1531. — 571.	2029. — 765.
729. — 436.	1287. — 245.	1531. — 571.	2029. — 765.
730. — 431.	1290. — 236.	1531. — 571.	2029. — 765.
732. — 431, 636.	1290. — 236.	1531. — 571.	2029. — 765.
735. — 25.	1291. — 236, 333.	1531. — 571.	2029. — 765.
738. — 245.	1302. — 464.	1531. — 571.	2029. — 765.
815. — 193, 793.	1312. — 208.	1531. — 571.	2029. — 765.

CODE DE PROCÉDURE CIVILE.

ARTICLES. NUMÉROS.	ARTICLES. NUMÉROS.	ARTICLES. NUMÉROS.	ARTICLES. NUMÉROS.
23. — 486, 487.	219. — 736.	593. — 156, 157.	697. — 203.
25. — 186.	323. — 469.	594. — 114.	698. — 204.
26. — 488.	368. — 821.	612. — 98.	813. — 201.
49. — 839.	577. — 99.	655. — 245, 366.	898. — 791.
69. — 614, 819, 841.	578. — 99.	689. — 97, 719.	
203. — 736, 809.	598. — 98, 114, 157.	690. — 100, 159.	

CODE PÉNAL.

ARTICLE 415. — 365.

ARTICLES 91. — 18; ET 219. — 19.

CODE FORESTIER.

576376



